

Обязательная информация:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – ЗАО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
№ 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 года за № 1024-94130281.

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РВМ-РТ/22-15-Ц

от 19 декабря 2022 года

**Оценка справедливой стоимости
1 (Одной) обыкновенной именной
бездokumentарной акции АО «Капитальные
Инвестиции» (ОГРН 1147746596612),
государственный регистрационный номер
выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г., в
составе различных пакетов**

Заказчик:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Дата проведения оценки:	30 сентября 2022 г.
Дата составления отчета:	19 декабря 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	13
III. Описание объекта оценки	15
3.1. Общее описание	15
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	15
3.3. Общая информация об объекте оценки	18
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	19
3.5. Финансовая информация	20
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	35
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	35
IV. Анализ рынка объекта оценки	36
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.	36
4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.	37
4.3. Прогноз социально-экономического развития	38
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	41
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	45
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	49
4.7. Анализ внебиржевых сделок	49
4.8. Общие выводы	49
V. Методология оценки	51
5.1. Общие положения	51
5.2. Общие понятия	51
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	52
5.4. Согласование результатов оценки	56
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	57
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	59
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	59
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	72
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	73
6.4. Согласование результатов оценки	73
VII. Выводы	74
VIII. Перечень литературы	75
Приложение 1	76
Приложение 2	78

«19» декабря 2022 г.

**Заместителю генерального директора – Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом смешанных
инвестиций «РВМ РусскийТранзит»
г-ну Володарскому А.В.**

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 22-15 от 21 ноября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», гражданская ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование».

Оценка произведена по состоянию **на 30 сентября 2022 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022 г. (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8 от 01.06.2015 г. с изменениями от 14.04.2022 г.) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 22-15 от 21 ноября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 013 (Пять тысяч тринадцать) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 110 (Пять тысяч сто десять) рублей

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Е.С. Луценко



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 22-15 от 21 ноября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки

Объектом оценки является - 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	г. Москва
Адрес организации	105064, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом. I, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные Инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные Инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: <ul style="list-style-type: none"> • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена; • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена.

Права на объект оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

Ограничения и обременения прав на объект оценки – доверительное управление.

2. Цель оценки

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 30.09.2022 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 30.09.2022 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,

используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» с изменениями от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

13. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

14. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект относится к типу объекта «бизнес» и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Прочие допущения, на которых основаны расчеты стоимости объекта оценки, указаны в соответствующих разделах отчета.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<p>Белова Елена Николаевна - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».</p> <p>Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 027581-3 от 10.08.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 10.08.2024 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2006 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>Белова Елена Николаевна</p> <p>Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20 ноября 2009 г.</p>
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.
Сведения о страховании ответственности оценщика	<p>Белова Елена Николаевна</p> <p>Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-007976/21 от 28.12.2021 г. период страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</p>

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 22-15 от 21 ноября 2022 г. к Договору № РВМ-рп/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата составления отчета	19 декабря 2022 г.
Номер отчета	РВМ-РП/22-15-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом. I, комн. 4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: <ul style="list-style-type: none"> 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена

Результаты оценки**1 акция в пакете от 50%+1 до 75%**

Затратный подход	5 013 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 013 руб.

1 акция в пакете от 75%+1 до 100%

Затратный подход	5 110 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 110 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиками использовались документы, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2014 г. - 31.12.2021 г. и на 30.09.2022 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 30.09.2022 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.09.2022 г.	копия
Договор цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.	копия
Справка о наличии забалансовых счетов АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.09.2022 от 29 ноября 2022 г.	копия

Источник: Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а также данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходящая цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
 - (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
 - (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды.
 - (d) подтверждаемые рынком исходные данные.
- исходные данные 3 Уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки

В настоящем отчете объектом оценки является 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 25% + 1 акция до 50%, от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

АО «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Место нахождения общества: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Имущественные права, связанные с объектом оценки

Объекта оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в

отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа, размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.
- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по

требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.

- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.
- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов

привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных обстоятельств (совершение либо несовершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	3 940 руб.
Размер уставного капитала	676 892 000 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного(складочного) капитала Общества по состоянию на дату оценки

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	171 800	100

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1 % акций** - даёт право: - ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО); - получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций; - на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или

Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);

- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО). Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать $100 : 7 = 14,21\%$ голосов, а во втором - $100 : 9 = 11,1\%$.
- **25 % + 1 акция** - позволяют: 1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещенных акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО). 2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30 % акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50 % + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определенных условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52,5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75 % + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 20.05.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Учредителем Общества является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» и Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Информация о развитии бизнеса

В соответствии с кодом ОКВЭД — 64.99.1, основным видом деятельности АО «Капитальные Инвестиции» является вложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Условия функционирования бизнеса

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

3.5. Финансовая информация

3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 2015 г. на 30.09.2022 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2022 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 4.
Исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Выручка от реализации	237 869	255 175	266 154	120 004	0	0	2 363 877	0
Себестоимость	-128 869	-179 466	-166 844	-131 908	0	0	-2 348 012	0
Валовая прибыль	109 000	75 709	99310	-11 904	0	0	15 865	0
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-1 701
Прибыль (убыток) от продаж	105 850	72 790	95 761	-14 270	-1 378	-1 273	14 526	-1 701
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	42 230	95 454	45 436	41 000	45 770
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-34 013	0	0	-10 603	-75
Прочие доходы	5 697	2	177	2 979 017	1 586 651	0	695 575	1 943 095
Прочие расходы	-52 418	-13 786	-43 150	-3 078 349	-1 467 553	-27	-655 314	-1 816 325
Прибыль (убыток) до налогообложения	-36 334	-37 613	-27 852	-105 385	213 174	44 136	85 184	170 764
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-21 382	-4 415	-16 128	-34 153
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	-1

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Отложенные налоговые активы	6 887	7 444	5 529	3 337	-21 384	-4 413	0	0
Прочее	0	0	0	0	0	-1	-1	-38
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 054	136 572

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

* - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.

Так как в 2014 г. Общество не вело основной деятельности (отсутствуют доходы от основной деятельности), то на основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества, за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2022 г.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

**Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах
АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)**

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Выручка (Sales)	237 869	255 175	266 154	120 004	0	0	2 363 877	0
Себестоимость реализации (без амортизации)	-63 507	-104 798	-88 227	-92 104	0	0	-2 348 012	0
Валовая прибыль (Gross margin)	174 362	150 377	177 927	27 900	0	0	15 865	0
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-1 701
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	171 212	147 458	174 378	25 534	-1 378	-1 273	14 526	-1 701
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973	-99 332	119 098	-27	40 261	126 770
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	124 491	133 674	131 405	-73 798	117 720	-1 300	54 787	125 069
Амортизация	-65 362	-74 668	-78 617	-39 804	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	59 129	59 006	52 788	-113 602	117 720	-1 300	54 787	125 069
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	-34 013	0	0	-10 603	-75
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	42 230	95 454	45 436	41 000	45 770
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-36 334	-37 613	-27 852	-105 385	213 174	44 136	85 184	170 764
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529	3 337	-42 766	-8 829	-16 129	-34 192
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 055	136 572

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

**Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	n/a	n/a	100,0%	n/a
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%	-76,8%	n/a	n/a	-99,3%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	73,3%	58,9%	66,9%	23,2%	n/a	n/a	0,7%	n/a
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-2,0%	n/a	n/a	-0,1%	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	72,0%	57,8%	65,5%	21,3%	n/a	n/a	0,6%	n/a
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-82,8%	n/a	n/a	1,7%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	52,3%	52,4%	49,4%	-61,5%	n/a	n/a	2,3%	n/a
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	24,9%	23,1%	19,8%	-94,7%	n/a	n/a	2,3%	n/a
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%	-28,3%	n/a	n/a	-0,4%	n/a
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%	35,2%	n/a	n/a	1,7%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	-15,3%	-14,7%	-10,5%	-87,8%	n/a	n/a	3,6%	n/a
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%	2,8%	n/a	n/a	-0,7%	n/a

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Чистая прибыль	-12,4%	-11,8%	-8,4%	-85,0%	n/a	n/a	2,9%	n/a

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

**Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	9 мес.2022 г.
Выручка (Sales)	n/a	7,3%	4,3%	-54,9%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	65,0%	-15,8%	-0,1%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	-13,8%	18,3%	-84,0%	-100,0%	n/a	n/a	-100,0%
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%	-33,3%	41,8%	-7,6%	5,2%	27,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a						
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	-13,9%	18,3%	-85,0%	105,4%	-7,6%	-1241,1%	-111,7%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%	131,1%	219,9%	-100,0%	-149214,8%	214,9%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	7,4%	-1,7%	-157,9%	259,5%	-101,1%	-4314,4%	128,3%
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%	-46,7%	100,0%	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	n/a	-0,2%	-10,5%	-315,2%	203,6%	-101,1%	-4314,4%	128,3%
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%	-59,9%	100,0%	n/a	n/a	-99,3%
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%	931,3%	126,0%	-52,4%	-9,8%	11,6%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a						
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	-3,5%	26,0%	-278,4%	302,3%	-79,3%	93,0%	100,5%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%	-39,6%	1381,6%	-79,4%	82,7%	112,0%
Чистая прибыль	n/a	-2,5%	26,0%	-357,1%	267,0%	-79,3%	95,6%	97,8%

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием четкой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В период с 2015 г. по 2017 г. динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту, в дальнейшем отмечается снижение рассматриваемого показателя. По итогам 2019 г., 2020 г., валовая выручка отсутствует. По итогам 2021 г. у оцениваемого общества имеется выручка в размере 2 363 877 тыс. руб. За период с 01.01.2022 г. по 30.09.2022 г. выручка отсутствует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) положительная (см. табл. 5), за исключением периода 2019, 2020 гг. и 9 мес. 2022 г.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBIT) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. На дату оценки прибыль до налогообложения (EBT) положительная.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и убыточности итоговой деятельности Общества.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;

- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2022 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	1 262 000	1 100 000	0	0
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198	27 535	6 151	1 738	15	14
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	1 896 485	1 957 047	2 125 344	2 052 428	27 535	1 268 151	1 101 738	15	14
Запасы	0	0	1 184	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	101 249	286 255	26 878	292 579	13 814	4 651	7 789	3 603	1 063 334
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000	1 446 969	403 305	604 320	773 214	0
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916	32 379	23 874	10 325	136 762	1 035
Прочие оборотные активы	410	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	500 533	340 361	58 736	317 495	1 493 162	431 830	622 434	913 579	1 064 369
БАЛАНС	2 397 018	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 064 383
Уставный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 718 000	1 620 421	1 556 953	1 556 953	676 892	676 892
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0	0	0	10 286	13 738
Нераспределенная прибыль	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579	-102 048	131 827	167 135	225 903	359 022
Итого собственный капитал	1 139 362	1 409 915	1 379 746	1 620 421	1 518 373	1 688 780	1 724 088	913 081	1 049 653
Долгосрочные заемные средства	854 609	810 036	749 042	707 250	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	1 186 370	810 036	749 042	707 250	0	0	0	0	0
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0	0	0	14 575
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	2 286	11 167	31	439	85
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	38	34	54	74	70
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	71 284	77 457	55 292	42 252	2 324	11 201	85	513	14 730
БАЛАНС	2 397 016	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 064 383

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

* - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,54%	0,03%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	74,40%	84,67%	96,44%	85,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	74,24%	63,80%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,18%	0,49%	0,85%	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%	0,002%	0,001%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	79,12%	85,18%	97,31%	86,60%	1,81%	74,60%	63,90%	0,002%	0,001%
Запасы	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,40%	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	4,22%	12,46%	1,23%	12,35%	0,91%	0,27%	0,45%	0,39%	99,90%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,80%	95,15%	23,72%	35,05%	84,63%	0,00%
Денежные средства	16,24%	2,35%	0,71%	0,25%	2,13%	1,40%	0,60%	14,97%	0,10%
Прочие оборотные активы	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	20,88%	14,82%	2,69%	13,40%	98,19%	25,40%	36,10%	99,998%	99,999%
БАЛАНС	100,00%								
Уставный капитал	48,18%	63,33%	66,62%	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%	74,09%	63,59%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,13%	1,29%
Нераспределенная прибыль	-0,65%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%	24,73%	33,73%
Итого собственный капитал	47,53%	61,37%	63,17%	68,37%	99,85%	99,34%	100,00%	99,94%	98,62%
Долгосрочные заёмные	35,65%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
средства									
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	13,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	49,49%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,37%
Кредиторская задолженность	2,97%	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,05%	0,01%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	2,97%	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,06%	1,38%
БАЛАНС	100,00%								

Источник. Расчет Оценщика.

Валюта баланса – сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

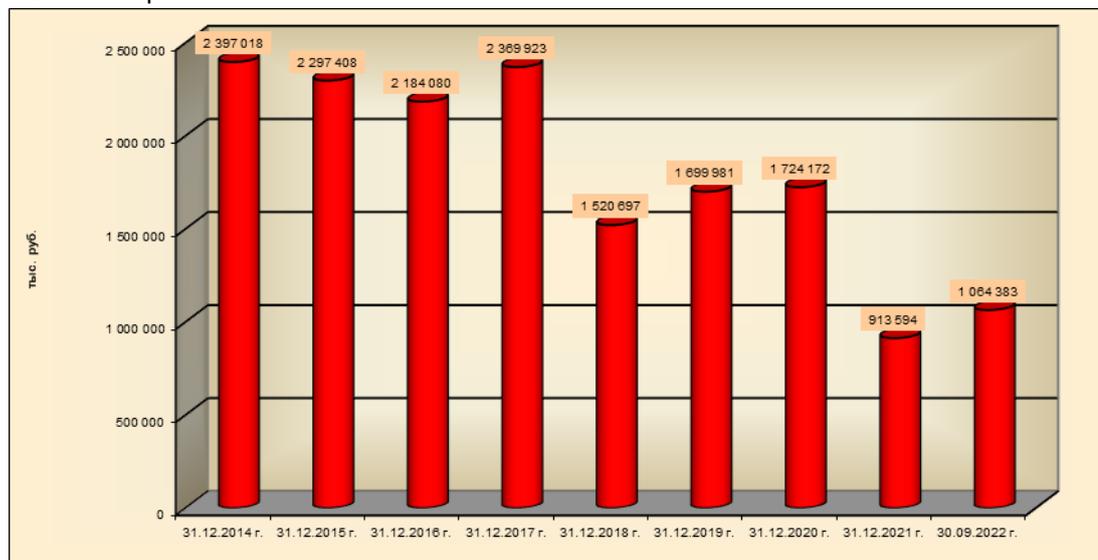


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение денежных средств и НДС. При этом необходимо отметить увеличение дебиторской задолженности и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение долгосрочных заёмных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственного капитала (средств).	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2018 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Существенные изменения структуры активов, связанные с продажей объекта недвижимости.	Существенные изменения структуры обязательств, связанные с продажей объекта недвижимости.
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2021 г.	Снижение	Причиной снижения является уменьшение уставного капитала общества.	Снижение за счет финансовых вложений	Без существенных изменений.
01.01.2022-30.09.2022	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение денежных средств.	Без существенных изменений.

Источник: Анализ Оценка.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 98,62% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

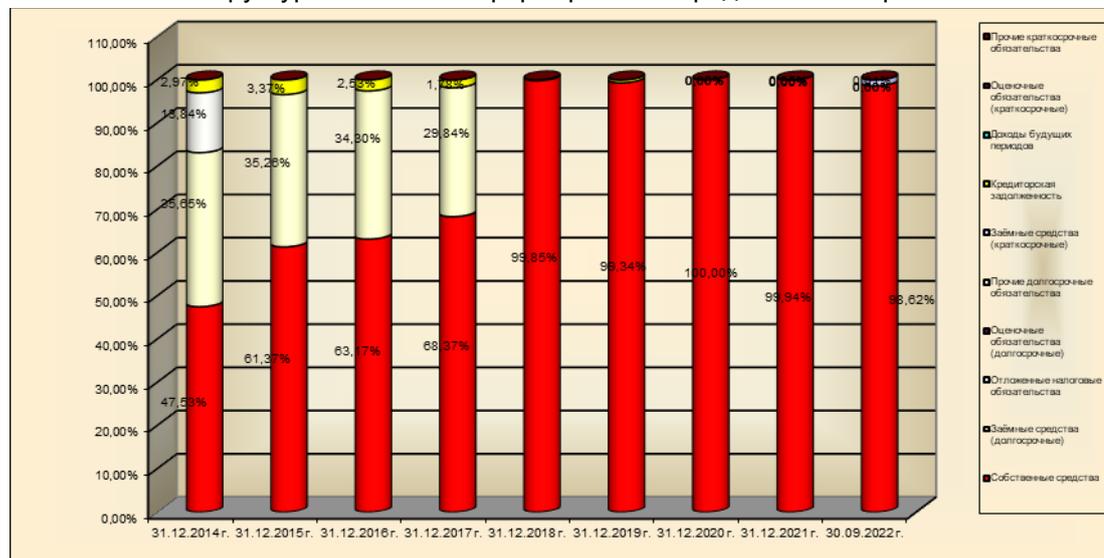


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляли доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав). В 2018 году в структуре активов произошли существенные изменения, связанные с продажей объекта недвижимости и частичного инвестирования денежных средств в финансовые вложения. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 0,001%, доля оборотных активов составляет 99,999%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

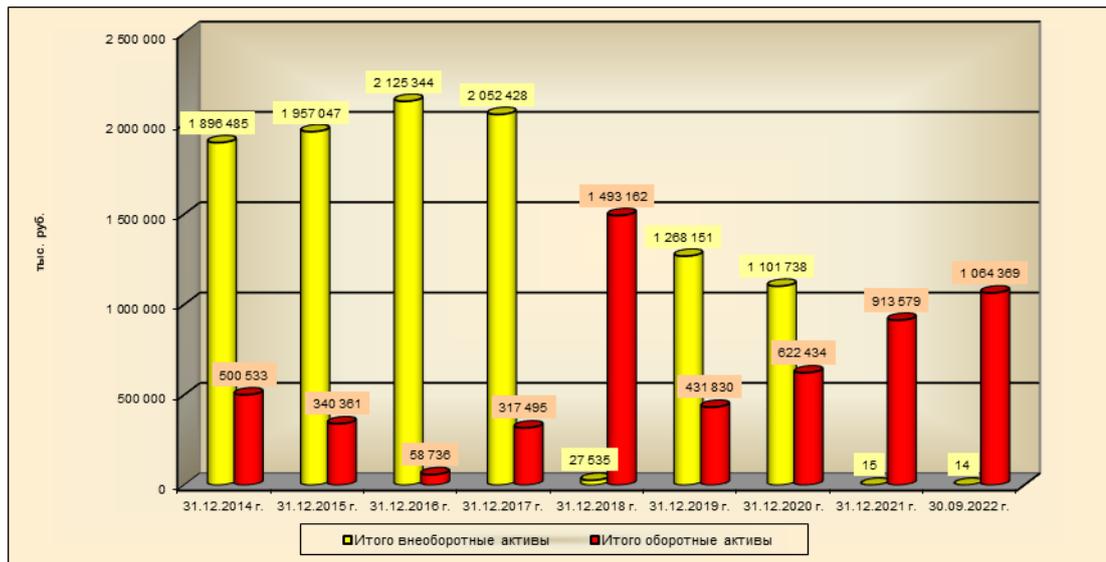


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

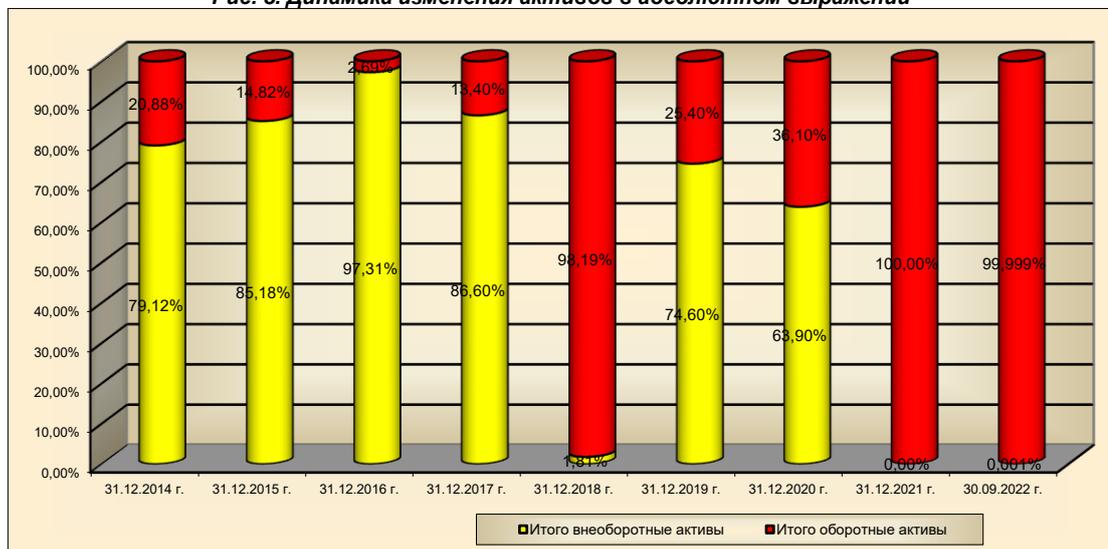


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- дебиторская задолженность – 99,9% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

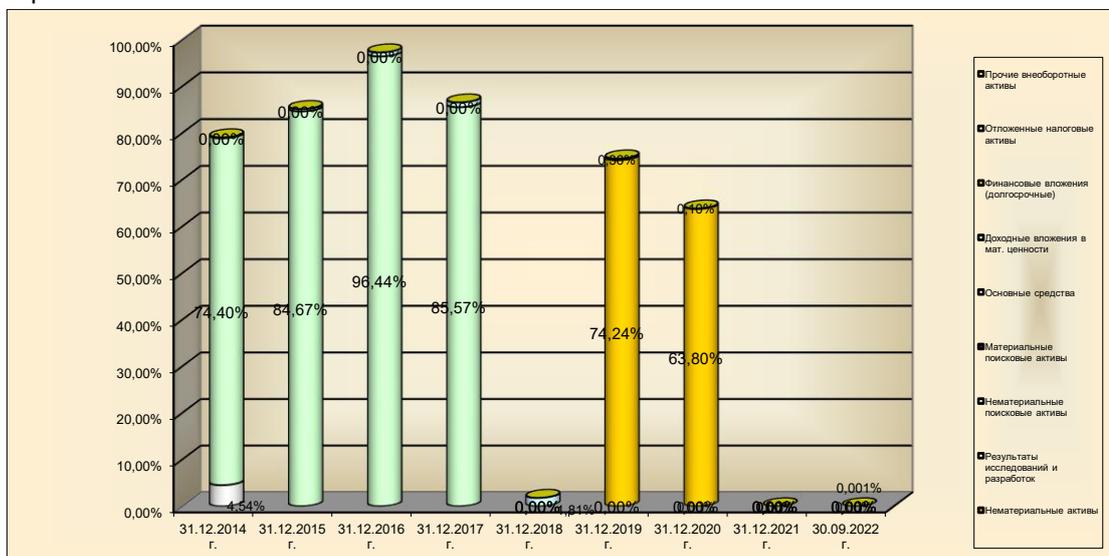


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

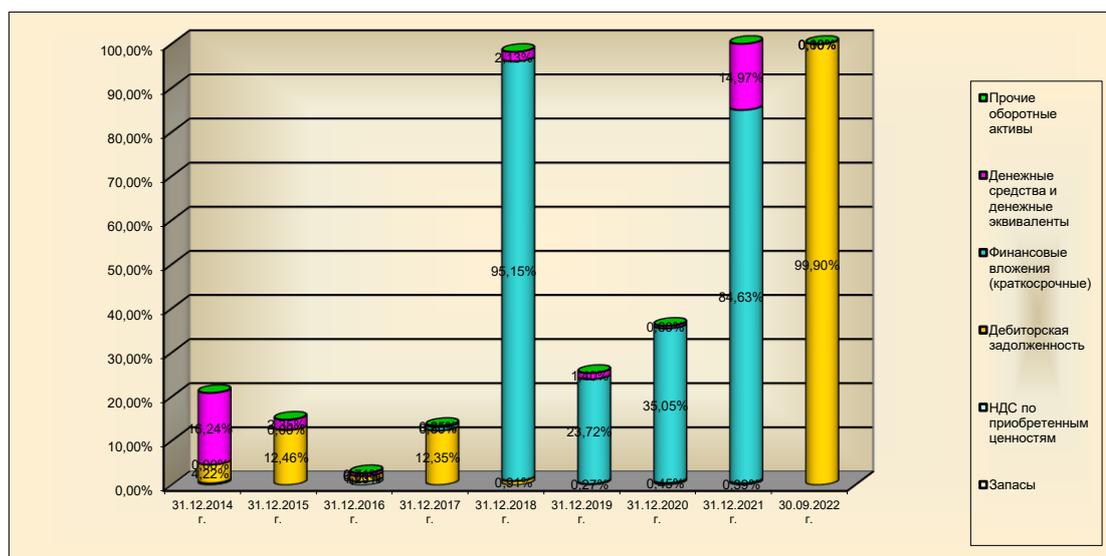


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 14 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 063 334 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 035 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной

группе активов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 14 575 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 85 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 70 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	9 мес.2022 г.
<u>Ликвидность</u>								
Козф. абсолютной ликвидности	0,6975	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176	1773,8324	0,0703
Козф. быстрой ликвидности	4,3942	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	72,2586
Козф. текущей ликвидности	4,3942	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	72,2586
<u>Финансовой устойчивости</u>								
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	208 882	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758	3 164	1 063 249
Доля СОС в выручке, %	87,81	-4,69	94,06	9,61	n/a	n/a	n/a	33,64
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,7204	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649	60872,0667	74975,2143
Козф. финансовой устойчивости	0,9663	0,9747	0,9822	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9999
Козф. автономии	0,6137	0,6317	0,6837	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9862
<u>Финансовый риск</u>								
Покрытие процентов	0,5473	0,5998	0,6230	-3,3400	n/a	n/a	n/a	5,1671
Доля долга в инвестированном капитале, %	36,49	35,19	30,38	n/a	n/a	n/a	n/a	1,37
Кредиты банков / Собственный капитал, %	57,45	54,29	43,65	n/a	n/a	n/a	n/a	1,39
Кредиты банков / Активы всего, %	35,26	34,30	29,84	n/a	n/a	n/a	n/a	1,37
<u>Эффективность</u>								
Оборачиваемость запасов, дней	0	1	1	0	n/a	n/a	n/a	0
Оборачиваемость НДС, дней	7	11	10	0	n/a	n/a	n/a	0
Оборачиваемость дебиторов, дней	297	224	219	466	n/a	n/a	n/a	62
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	0
Операционный цикл, дней	304	236	230	466	0	0	0	62
Оборачиваемость кредиторов, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	0
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	0
Финансовый цикл, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	62
<u>Прибыльность / рентабельность</u>								
Козф. EBITDA, %	24,86	48,74	47,89	-61,50	n/a	n/a	n/a	2,32
Козф. EBIT, %	24,86	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a	n/a	2,32
Козф. EBT, %	-15,27	-14,74	-10,46	-87,82	n/a	n/a	n/a	3,60
Козф. прибыли после налогов, %	-12,38	-11,82	-8,39	-85,04	n/a	n/a	n/a	2,92
Отдача на собственный капитал, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	6,66
Отдача на инвестированный капитал, %	2,25	2,17	1,90	-4,73	5,87	-0,06	-0,08	4,20
Отдача на активы, %	-1,25	-1,35	-0,98	-5,25	10,58	2,06	2,70	6,62

Источник. Расчеты Оценщика

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;

- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *“Коэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота

чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.09.2022 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	6,66
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00	99,94	98,62
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56	60 872,07	74 975,21
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	0
Длительность цикла самофинансирования, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	62

Источник: Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2022 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 22.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	6			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	7			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	7			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	16			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	15			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	15			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	В			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	4	0	0	0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	23			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	A			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2022 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	3	1	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	18			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	B			

Источник: Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

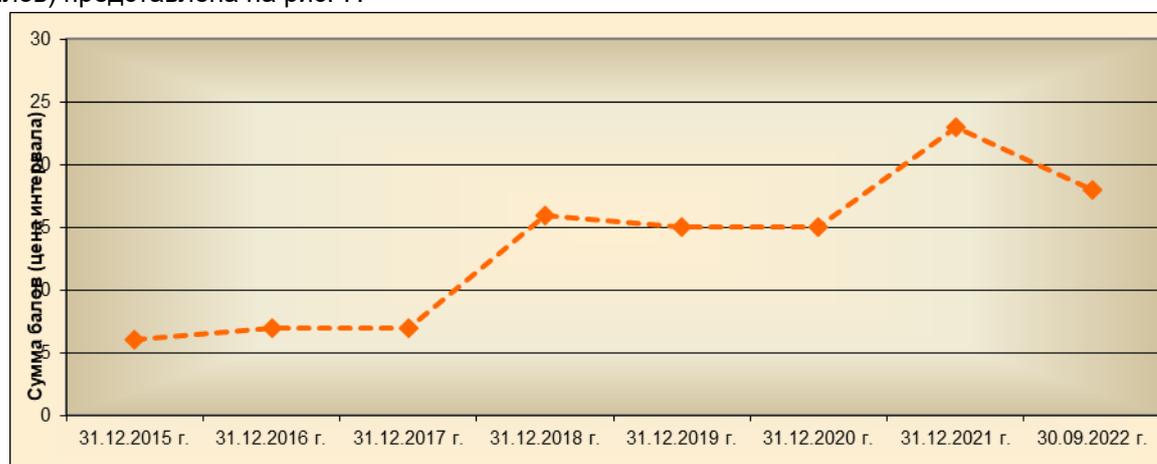


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества, %

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Рост	50,00	0,00	0,00	50,00
Рискованность бизнеса	Рост	66,67	16,67	0,00	16,67
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Рост	66,67	0,00	0,00	33,33
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	16,67	16,67	16,67	50,00
Качество управления бизнесом	Снижение	0,00	33,33	0,00	66,67

Источник: Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 23 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В, отмечается рост финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны) (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены изменением структуры активов и обязательств Общества, связанным с продажей объекта недвижимости.

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2010 г. по 2021 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	104,5	104,3	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	114,2	115,9	108,9	105,3	107,5	107,2	102,8	105,3	110,0	103,3	100,7	116,5
Индекс потребительских цен, на конец периода	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91	105,39	102,51	104,26	103,04	104,91	108,39
Индекс промышленного производства	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	99,9	101,1	105,7	103,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	87,9	122,3	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	106,3	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	99,5	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,0	105,1	102,5	100,1	97,7	96,1	97,9	98,9	106,3	102,1	100,7	106
Ввод в действие жилых домов	96,97	109,82	106,22	106,22	119,86	101,72	97,36	101,16	97,32	109,72	98,48	104,00
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,9	100,5	104,6	104	99,2	96,4	95,5	99,8	101,4	101,7	98,6	103,4
Реальная заработная плата	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	108,5	104,8	103,8	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	20 952	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	56 545
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,6	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8
Объем платных услуг населению	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5	113,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8	69,0

Источник: <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,7%.
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%.
- 2021 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 4,6% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,39%.

4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в ежемесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит – (минус) 2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в ежемесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

Вывод:

В сентябре рост ВВП ускорился в месячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит (минус) 2,9%. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов.

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля.

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет нефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция.

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост.

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента. При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза.

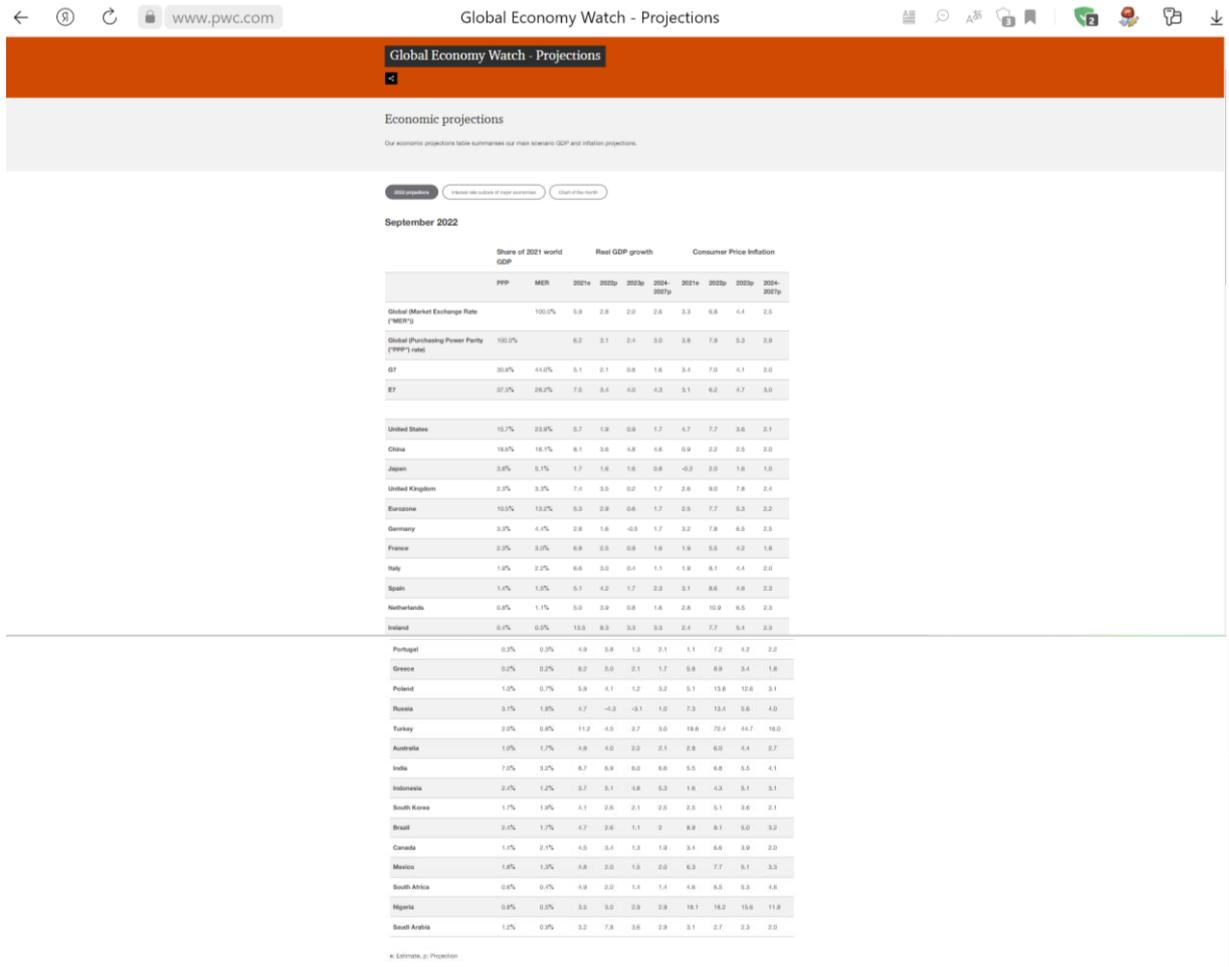
С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны. Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
	2021	2022	2023	2024	2025
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

Так же доступны для анализа прогнозы международных консалтинговых компаний <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>:



Источник: <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>.

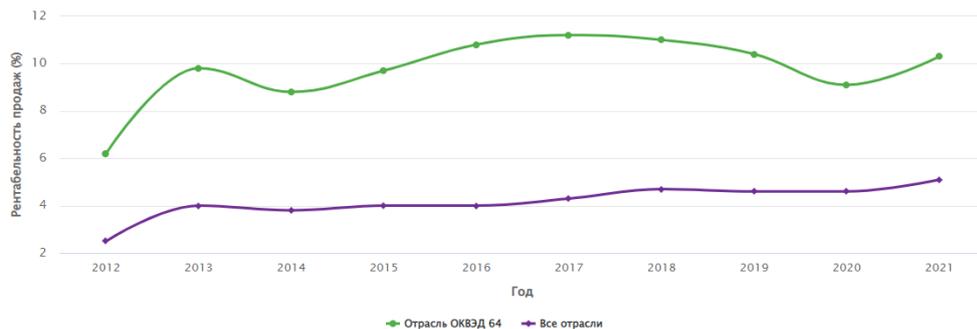
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 – «Вложения в ценные бумаги». Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслях. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2021 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.

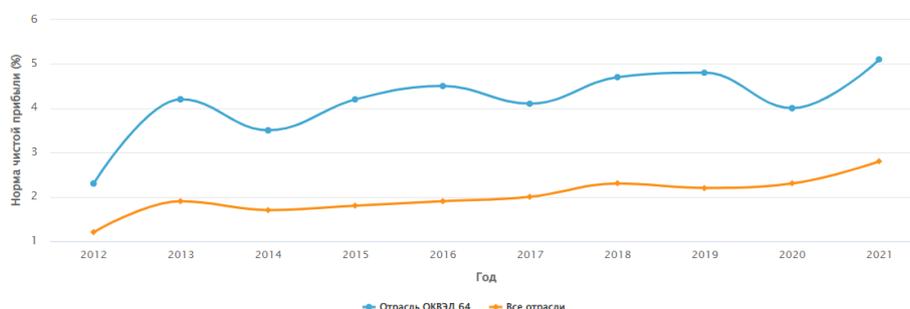


Как видно на графике, в 2021 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению"

составила +10,3%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,1%.

Норма чистой прибыли

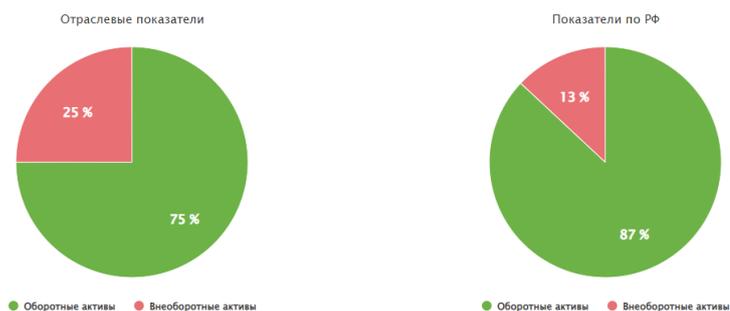
В отличие от рентабельности продаж норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2021 году данный показатель для отрасли составил +5,1%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2021 существенно выше чем в общем по РФ.

Структура активов

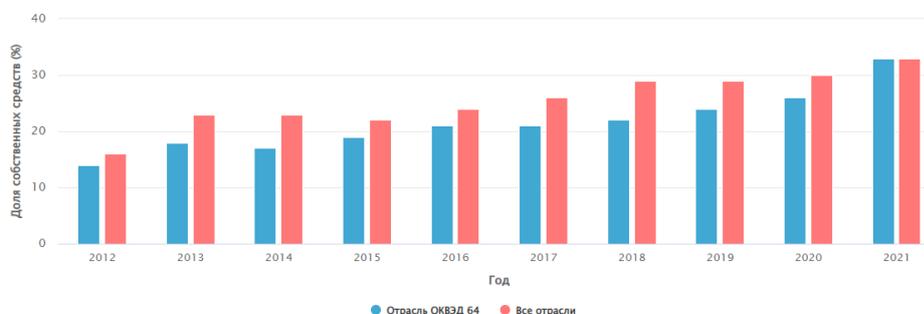
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 25%. Это меньше показателя по РФ - 87%.

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.

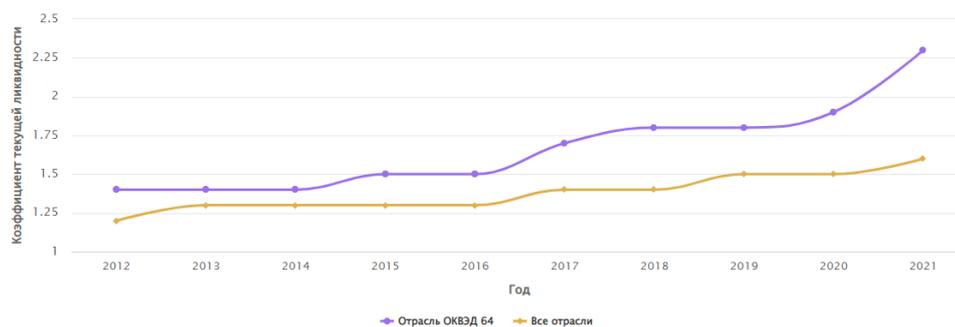


Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 33%.

Коэффициент текущей ликвидности

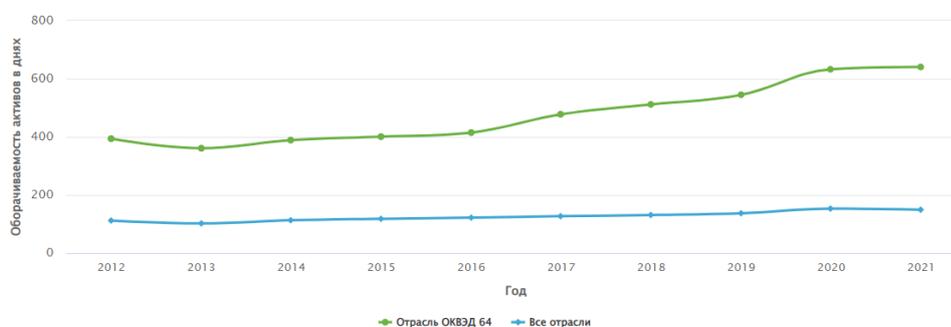
Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот

важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражает отраслевую специфику, показывает, насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению"

получают выручку, равную всем своим активам за 641 день. В целом по отраслям этот показатель равен 149 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

Финансовые показатели отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Показатели финансовой устойчивости											
Коэффициент автономии	0,14	0,19	0,17	0,19	0,21	0,21	0,23	0,24	0,26	0,34	
Коэффициент финансового левериджа	1,44	1,21	1,19	1,19	0,96	0,81	0,72	0,63	0,53	0,36	
Коэффициент мобильности имущества	0,98	0,99	1	1	1	1	1	0,99	0,99	0,98	
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,03	0,07	0,07	0,09	0,1	0,11	0,11	0,11	0,12	0,18	
Коэффициент обеспеченности запасов	0,33	0,71	0,85	1	1,11	1,43	1,72	1,05	1,3	2,12	
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,51	0,51	0,52	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68	0,74	
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98	0,96	0,94	
Показатели платежеспособности											
Коэффициент текущей ликвидности	1,36	1,42	1,44	1,49	1,53	1,67	1,75	1,83	1,94	2,27	
Коэффициент быстрой ликвидности	1,26	1,28	1,29	1,34	1,37	1,51	1,57	1,63	1,72	1,99	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,31	0,35	0,38	0,44	0,53	0,53	0,49	0,55	0,7	
Показатели рентабельности											
Рентабельность продаж	6,2%	9,8%	8,8%	9,7%	10,8%	11,2%	11%	10,4%	9,1%	10,3%	
Рентабельность продаж по EBIT	9,2%	11%	9,4%	10,5%	10,3%	9,8%	10,3%	11,1%	9,7%	11,2%	
Норма чистой прибыли	2,3%	4,2%	3,5%	4,2%	4,5%	4,1%	4,7%	4,8%	4%	5,1%	
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,14	1,15	1,14	1,15	1,23	1,22	1,24	1,41	1,33	1,39	
Рентабельность активов	1,1%	2,4%	1,9%	2,4%	2,6%	2,1%	2,1%	2%	1,5%	1,6%	
Рентабельность собственного капитала	18,4%	24,6%	20,5%	22,1%	20,1%	15,5%	14%	14,4%	10,1%	9,8%	
Фондоотдача	23,3	15,05	13,96	12,09	11,99	12,15	12,29	9,5	8,37	7,93	
Показатели оборачиваемости											
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	394	361	389	401	415	478	512	545	633	641	
Оборачиваемость запасов, в днях	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	279	148	152	157	154	183	198	213	247	232	
Оборачиваемость активов, в днях	619	544	572	577	577	671	707	775	954	1009	

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64).

Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64) по величине активов показал, что оцениваемое общество занимает 85 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны.

Финансовое состояние АО "Капитальные Инвестиции"

Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: АО "Капитальные Инвестиции"
ИНН: 7709954948 (Москва)
Отрасль: 64.99.1 Вложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма: 12267 - Непубличные акционерные общества
Выручка за 2021 год: 2 363 млн. руб. - 85 место среди 869 предприятий в отрасли
Активы на 31 декабря 2021: 913 млн. руб. (-47% за год) - 582 место
Чистые активы на 31 декабря 2021: 913 млн. руб. (-47% за год)
Чистая прибыль за 2021 год: 69 млн. руб. (+96% за год)
(имеется аудиторское заключение АО "ЗК", ИНН 7734000085, ОГРН 1027770031028)

Источник: <https://www.testfirm.ru>.

Значение основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.

spark-interfax.ru АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
ОГРН 1147746596612 · ИНН 7709954948 · КПП 770901001 · ОКПО 31744504

Москва
Вложения в ценные бумаги (ОКВЭД: 64.99.1)
Финансовая статистика, 2021 год, x 1000 RUB

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: Город Москва	
		По России	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	913 594	22 928 596 489	13 332 949 033	0.01	826 809 311 863
Валовая прибыль	15 865	1 336 576 818	494 694 257		19 676 132 325
Внеоборотные активы	15	14 764 375 561	8 793 469 894		183 012 007 618
Выручка от продажи	2 363 877	3 593 158 910	2 496 397 370	0.09	96 396 681 574
Дебиторская задолженность	3 603	3 638 095 180	2 203 998 344		42 487 970 790
Денежные средства	136 762	399 758 365	228 955 497	0.06	9 219 212 800
Капитал и резервы	913 081	11 497 074 816	5 791 114 040	0.02	117 309 583 369
Кредиторская задолженность	439	1 041 032 456	721 683 081		42 406 113 069
Оборотные активы	913 579	8 164 220 937	4 539 479 157	0.02	643 713 217 352
Прибыль до налогообложения	85 183	1 902 352 857	794 676 096	0.01	13 333 643 479
Прибыль от продажи	14 526	1 292 250 645	453 495 971		10 843 666 805
Себестоимость проданных товаров и услуг	2 348 012	2 266 382 975	2 006 597 549	0.12	76 161 758 706
Чистая прибыль	69 054	1 666 166 758	563 047 059	0.01	9 412 285 671

Расчетные показатели, 2021 год

Методика расчета

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний 1000-3000 млн руб.	
		По России	Город Москва
Доля внеоборотных активов в активах		67.81	74.55
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии), %	99.94	55.2	72.97
Коэффициент быстрой ликвидности	1 777.39	0.61	3.09
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	0.06	45.01	27.94
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	0.87	257.32	236.05
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	6.46	9.76	6.29
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	3.6	42.96	42.51
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	6.46	18.25	8.96
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	32.48	31.49	111.78

Источники: 1 <https://www.testfirm.ru/2>. <http://www.spark-interfax.ru/2>. Анализ Оценщика.

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

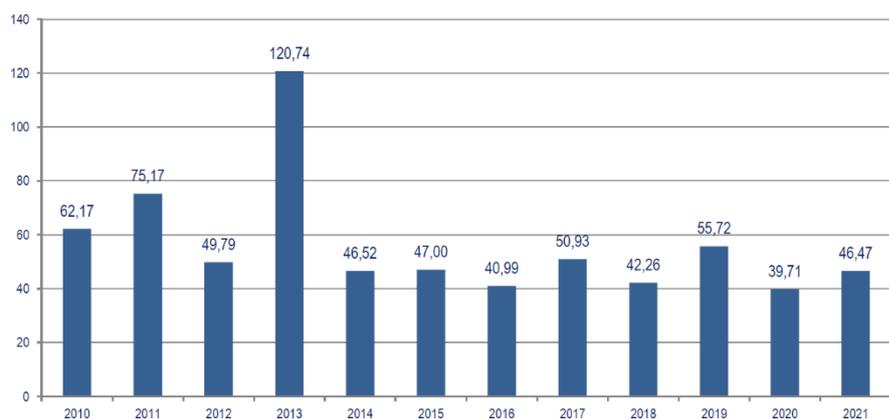
Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2021 г. представлены в табл. 25, а также на рис. 8 - рис. 12.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&M по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&M по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&M, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50
2018	42,258	335	65,70
2019	55,709	422	56,50
2020	39,680	466	41,30
2021	46,470	597	43,40

Источник: Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в сентябре и III квартал 2022 года.

Сумма сделок в сентябре 2022 года — \$5563,7 млн.

Число сделок — 72.

Средняя стоимость сделки — \$77,3 млн.

Сумма сделок в III квартале 2022 года — \$8435,5 млн.

Число сделок — 149.

Средняя стоимость сделки — \$56,6 млн.

Основные тренды - иностранцы выходят из России, российские инвесторы — из зарубежных активов.

В третьем квартале 2022 года рынок M&A с порогом \$1 млн. снизился против результата третьего квартала прошлого года. Суммарная стоимость сделок сократилась на 24,6% по сравнению с

июлем-сентябрем 2021 года, составив \$8,44 млрд. против \$11,2 млрд. годом ранее. При этом количество транзакций также упало, хоть и не так существенно: в третьем квартале 2022 года состоялось 149 транзакций, а годом ранее — 163 (-8,6%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода снизилась заметнее — на 60,5% до 494,34 млрд. руб. с 817,6 млрд. руб. за июль-сентябрь прошлого года.

Стоимость реализуемых активов, однако, возросла. Средняя стоимость сделки увеличилась на 37,7% до \$56,6 млн. с \$41,1 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2021 года.

За квартал не зафиксировано ни одной сделки стоимостью свыше \$1 млрд. Крупнейшая транзакция отчетного периода состоялась в информационных технологиях (IT) — в сентябре VK.ru была вынуждена из-за санкционного давления продать свой игровой международный бизнес My.Games управляющему партнеру Leta Capital Александру Чачаве за \$642 млн. Более крупных транзакций в отчетном периоде не заключалось.

В третьем квартале ярко проявился уже упомянутый нами тренд — выход российских инвесторов из своих зарубежных активов. В основном это касается компаний, попавших под западные санкции, в первую очередь банков, таких как «Сбербанк России», который за квартал продал две своих зарубежных «дочки» в Казахстане и Швейцарии, а также бизнесменов, против которых были введены персональные санкции. Впрочем, большая часть сделок с подобными активами тоже не попадет в статистику нашего бюллетеня, потому что переход собственности во многих случаях бывает чисто номинальным — покупателями выступают аффилированные с прежними владельцами лица — и используется для обхода санкционного давления.

Однако выход части иностранных инвесторов с российского рынка затруднен. Так, согласно указу Президента Российской Федерации от 05.08.2022 №520 «О применении специальных экономических мер в финансовой и топливно-энергетической сферах в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций», иностранцам из недружественных стран запрещено избавляться от своих долей в стратегически важных российских компаниях. Речь идет о банках и предприятиях топливно-энергетического комплекса (ТЭК). Запрет будет действовать до 31 декабря 2022 года. Не допускаются сделки по покупке и продаже долей в компаниях, «включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ».

Все сделки, совершенные в обход указа, будут признаны недействительными. При этом одобрить сделку может только лично Президент, если даст на это специальное разрешение. Это означает, что активы иностранных инвесторов во втором полугодии могут быть попросту экспроприированы государством в свою пользу, а значит, пройдут мимо рынка M&A.

Напоминаем, после начала специальной военной операции (СВО) в перечень недружественных стран попали все страны G7 («Большой семерки»), представители Евросоюза и Украина. 22 июля список расширили — в него вошли Греция, Дания, Словения, Хорватия и Словакия, а чуть позже — острова Мэн, Гернси и Багамы.

В связи с этим на рынке появилось много качественных активов, от которых избавляются иностранные владельцы, не затронутые запретом — в основном машиностроительные компании. Это хоть и повысило среднюю стоимость сделок, совершенных в третьем квартале, но при этом увеличило предложение — активы похуже качеством практически перестали продаваться или продаются заметно ниже рыночной стоимости. Как сообщил в интервью «Коммерсантъ» президент и председатель правления банка «Траст» Александр Соколов, базируясь на анализе продаж проблемных активов, у потенциального инвестора появился более широкий выбор, и даже операционно-прибыльные компании стали продаваться с дисконтом.

В то же время многие крупные сделки, которые планировалось завершить в текущем периоде или прошлые месяцы, были перенесены на более поздний период или вовсе отменены. Так, анонсированная ранее миллиардная продажа МТС своей башенной структуры отложена на неопределенный срок. Заморожена из-за падения стоимости активов сделка по продаже золотодобывающей компании «Высочайший». Кроме того, несмотря на заключенное несколько месяцев назад соглашение о продаже крупного агрохолдинга «АПК ДОН», информации о завершении сделки пока не поступило.

После публикации указа Президента РФ, который до 31 декабря запретил западным инвесторам в ТЭКе и энергетике выходить из российского бизнеса без специального разрешения, отложена также сделка финской Fortum, которая, как и многие другие западные инвесторы, планировала избавиться от своих российских активов (в первую очередь, ПАО «Фортум»). По данным открытых источников, летом Fortum уже практически завершила прием заявок от потенциальных покупателей, но теперь сделка оказалась под вопросом. Этот запрет коснулся также российских активов Siemens Energy, которая запланировала продать свой российский турбинный бизнес («Сименс технологии газовых турбин» и «Сименс Энергетика») компании «Интер РАО». Но в октябре прошла информация, что сделка всё-таки состоялась.

Отдельно стоит отметить сделки, когда актив находится на территории России, покупателем

выступает российский резидент, однако продавцом выступает иностранный инвестор. В третьем квартале 2022 года таких сделок зафиксировано 32 из 149 — это 21,4% от общего числа транзакций периода. Общая стоимость таких транзакций за июль-август 2022 года составила \$2,48 млрд — это 29,4% от общей стоимости сделок. Отметим, что активнее всего покидали российский рынок компании из США, Чехии и Финляндии.

Первое место в рейтинге отраслей в третьем квартале 2022 года заняло **строительство и девелопмент** с 54 сделками на общую сумму \$1470 млн, что в 3 раза ниже результата июля-сентября 2021 года (\$4,54 млрд). Число транзакций при этом снизилось на 41% по сравнению с прошлогодним показателем. По числу сделок отрасль занимает 34,4%, а по объему — 17,4% рынка. Крупнейшей сделкой периода стала сентябрьская продажа китайской Fosun Group офисного комплекса «Воздвиженка-центр» (бывшего «Военторга») фонду коллективных инвестиций, действующему в интересах ГК «ВЭБ.РФ», оценочно за \$261,3 млн.

Второе место в рейтинге отраслей за третий квартал 2022 года заняли **финансовые институты** (14,5%). Стоимость 8 сделок в этой отрасли составила \$1221,7 млн. и выросла в 6 раз по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Самой крупной сделкой отчетного периода стала сентябрьская продажа Сбербанком своей казахстанской «дочки» ДБ АО «Сбербанк» холдингу «Байтерек», оценочно за \$400 млн. Эта сделка заняла второе место по объему за квартал.

На третье место по итогам квартала опустилось **машиностроение** (доля рынка — 13,2%) с 16 сделками на общую сумму \$1111,4 млн. — это в 2,2 раза выше результата июля-сентября 2021 года. Крупнейшей транзакцией отчетного периода стала июльская продажа французской Schneider Electric своих российских активов локальному руководству оценочно за \$240,3 млн.

На четвертое место поднялись **информационные технологии (IT)** (доля рынка — 10,6%) с 14 сделками на сумму \$892,7 млн., что в 3 раза выше суммы 15 сделок аналогичного периода прошлого года (\$298,9 млн.). Крупнейшей сделкой периода в отрасли стала сентябрьская продажа группой VK.ru игрового международного бизнеса My.Games управляющему партнеру Leta Capital Александру Чачаве за \$642 млн. (см. ниже). Эта сделка стала первой по объему за июль-сентябрь.

На пятое место опустилась **добыча полезных ископаемых** (доля рынка — 9,1%) с тремя сделками на сумму \$770,5 млн., — это в 5,3 раза больше результата третьего квартала 2021 года (\$146,3 млн.). Крупнейшей транзакцией периода в отрасли и третьей по объему за квартал стала покупка структурами УГМК активов обанкротившейся золотодобывающей Petropavlovsk за \$393,5 млн.

Стоит упомянуть, что в третьем квартале 2022 года заметно ослабел интерес к активам в такой ранее активной отрасли, как **пищевая промышленность**.



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 11. Удельный вес отраслей на российском рынке M&A в III квартале 2022 году

Отрасли	Объем сделок, \$ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	1470	17,4%	54	36,2%
Финансовые институты	1221,7	14,5%	8	5,4%
Машиностроение	1111,4	13,2%	16	10,7%
IT	892,7	10,6%	14	9,4%
Добыча полезных ископаемых	770,5	9,1%	3	2,0%
Металлургия	553,4	6,6%	3	2,0%
Транспорт	421,1	5,0%	6	4,0%
Спорт	403,5	4,8%	2	1,3%
ТЭК	338,7	4,0%	3	2,0%
Услуги	337,3	4,0%	12	8,1%
Сельское хозяйство	319,9	3,8%	8	5,4%
Торговля	207,9	2,5%	7	4,7%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	170,3	2,0%	3	2,0%
Электроэнергетика	119,6	1,4%	3	2,0%
Химическая и нефтехимическая промышленность	38,3	0,5%	1	0,7%
Связь	26,7	0,3%	2	1,3%
Прочие производства	21,1	0,3%	1	0,7%
Пищевая промышленность	11,4	0,1%	3	2,0%
Итого:	8435,5	100,0%	149	100,0%

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 12. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения в III квартале 2022 г.**Выводы:**

В третьем квартале 2022 года рынок M&A с порогом \$1 млн. снизился против результата третьего квартала прошлого года. Суммарная стоимость сделок сократилась на 24,6% по сравнению с июлем-сентябром 2021 года, составив \$8,44 млрд. против \$11,2 млрд. годом ранее. При этом количество транзакций также упало, хоть и не так существенно: в третьем квартале 2022 года состоялось 149 транзакций, а годом ранее — 163 (-8,6%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода снизилась заметнее — на 60,5% до 494,34 млрд. руб. с 817,6 млрд. руб. за июль-сентябрь прошлого года. Стоимость реализуемых активов, однако, возросла. Средняя стоимость сделки увеличилась на 37,7% до \$56,6 млн. с \$41,1 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2021 года.

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/> (бюллетень № 295, 2022 г.).**4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)**

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (<http://moex.com/>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.8. Общие выводы**Выводы:**

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%).

2. По итогам января-сентября 2022 г. динамика макроэкономических показателей разнонаправленная.

В сентябре 2022 г. Минэкономразвития выпущен более позитивный прогноз социально-экономического развития, падение ВВП, оборота розничной торговли, реальных денежных доходов в 2022-2024 гг., в 2025-2027 гг.

3. В третьем квартале 2022 года рынок M&A с порогом \$1 млн. снизился против результата третьего квартала прошлого года. Суммарная стоимость сделок сократилась на 24,6% по сравнению с июлем-сентябром 2021 года, составив \$8,44 млрд. против \$11,2 млрд. годом ранее. При этом количество транзакций также упало, хоть и не так существенно: в третьем квартале 2022 года состоялось 149 транзакций, а годом ранее — 163 (-8,6%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода снизилась заметнее — на 60,5% до 494,34 млрд. руб. с 817,6 млрд. руб. за июль-сентябрь прошлого года. Стоимость реализуемых активов, однако, возросла. Средняя стоимость сделки увеличилась на 37,7% до \$56,6 млн. с \$41,1 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2021 года.

4. В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

6. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

Бизнес –согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)»).

Справедливая стоимость - 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 (Международный стандарт финансовой отчетности(IFRS) 13«Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с п.11 ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V п.24-33). Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);
- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с п.4-10 ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных

методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО VI.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 26.

Таблица 26.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых,	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.		
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценка.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая данный метод для пакетов акций, имеет следующий вид:

$$C_{II} = (A_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{II} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где:

A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

D_{II} - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$K_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$K_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату – 30.09.2022 г., представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые активы	14
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	1 063 334
Финансовые вложения (краткосрочные)	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 035
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	1 064 383
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	14 575
Кредиторская задолженность	85
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	70
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	14 730

Источник: Данные, предоставленные Заказчика.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка отложенных налоговых активов

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 14 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,001% от величины валюты баланса. Ввиду малого удельного веса данный вид активов не корректировалась, и принимался по балансовой (учетной) стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 14 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов

В качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев)

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных

ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{\partial з}^{\kappa} = C_{\partial з}^{\bar{\sigma}} * K(T),$$

где:

$C_{\partial з}^{\kappa}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial з}^{\bar{\sigma}}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 28.

Таблица 28.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: <http://www.inbico.ru/>.

Методика дисконтирования будущих доходов

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{\partial з} = N_{\partial з} * K(i; t; p),$$

где:

$N_{\partial з}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1 + i)^{t/366}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1 + i)^{t * 0,5 / 366}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 1 063 334 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 99,9% от общей стоимости активов (валюты баланса). Заказчиком оценки предоставлена расшифровка данной строки баланса (см. Приложение к отчету).

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка дебиторской задолженности (см. в табл. 29).

Таблица 29.**Расшифровка дебиторской задолженности**

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадёжная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания Расходы по социальному страхованию	890 325,93			денежные средства на брокерском счету	текущая	100%	денежные средства на брокерском счету
2	Переплата по налогам	922 142,32	31.12.2021		пособия за счет ФСС	текущая	100%	31.12.2022
3	Переплата по налогам	313,17	31.12.2019		Пени по НДС	текущая	100%	31.12.2022
4	Переплата по налогам	45,08	31.12.2020		Пени по налогу на имущество	текущая	100%	31.12.2022
5	Переплата по налогам	4 954,92	30.06.2022		Пени по налогу на прибыль Авансовые платежи по налогу на прибыль	текущая	100%	31.12.2022
6	Переплата по налогам	18 407 294,00	30.09.2022		аванс	текущая	100%	31.12.2022
7	Почта России АО	5 390,4	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100%	31.01.2023
8	Таксом ООО АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	8 290,00	14.12.2021	31.12.2022	аванс дебиторская задолженности по договору цессии	текущая	100%	31.12.2022
9		1 043 094 794,52	29.09.2022	30.03.2023		текущая	100%	30.03.2023
		1 063 333 550,34						

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности

Анализ расшифровки дебиторской задолженности представленной выше показывает, что основу дебиторской задолженности составляют дебиторская задолженность по договору цессии АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур" на сумму 1 043 094 794,52 руб.

В распоряжение Оценщика предоставлен договор цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г., согласно которому Цессионарий (АО «УК ТФГ» Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур") уплачивает сумму требований в определенном порядке: 900 000 000 руб. не позднее 06 октября 2022 г., вторую часть суммы 143 094 794,52 руб. не позднее 30 марта 2023 г.

Согласно п.12 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III), утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1. если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
2. если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Принимая во внимание значительную величину дебиторской задолженности АО «УК ТФГ» Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур", Оценщик должен проанализировать вероятность погашения данной задолженности.

Ожидания участников рынка на дату оценки предполагают 100% вероятность погашения дебиторской задолженности согласно графику в соответствующем договоре цессии.

По состоянию на дату оформления отчета, в распоряжение Оценщика предоставлено платежное

поручение №0401060 от 03 октября 2022 г. о погашении первой части обязательств по договору цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.

Т.е., платежное поручение от 03 октября 2022 г. подтверждает платежеспособность дебитора, далее Оценщик делает допущение о своевременном погашении второй части обязательств по договору цессии.

Расчет скорректированной стоимости обязательств по договору цессии проведен отдельно от расчета остальной дебиторской задолженности исходя из условий поэтапной оплаты согласно договору цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.

Дебиторская задолженность, подлежащая дальнейшей корректировке, (за исключением обязательств по договору цессии) представлена в табл. 30.

Таблица 30.

Дебиторская задолженность для дальнейшей корректировки

№ п/п	Дебитор	Дата оценки	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договору, дней	Вероятная дата погашения задолженности	Срок до вероятной даты погашения, дней	Сумма задолженности, руб.
1	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	30.09.2022	31.12.2022	92	денежные средства на брокерском счету	-	890 325,93
2	Расходы по социальному страхованию	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	922 142,32
3	Переплата по налогам	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	313,17
4	Переплата по налогам	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	45,08
5	Переплата по налогам	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	4 954,92
6	Переплата по налогам	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	18 407 294,00
7	Почта России АО	30.09.2022	31.01.2023	123	31.01.2023	123	5 390,40
8	Таксом ООО	30.09.2022	31.12.2022	92	31.12.2022	92	8 290,00
-	Итого						20 225 075,42

Источник: Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что для расчета стоимости дебиторской задолженности, подлежащей корректировке, для которой указаны сроки погашения, целесообразно использовать методику дисконтирования будущих доходов.

Задолженность без указания сроков погашения, не корректировалась и принималась по балансовой стоимости. Так же не корректировалась дебиторская задолженность, срок погашения которой наступил ранее даты оценки.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования денежных потоков

Срок до погашения задолженности, расчет стоимости которой производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков, определялся как разница между вероятным сроком погашения задолженности и датой отчетности.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке²). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 31, результаты расчета представлены в табл. 32.

Таблица 31.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам нефинансовых организаций по России в целом	Значение на конец периода	октябрь 2021 г. – сентябрь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 32.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
9,44%	10,32%	10,74%	7,78%	8,84%	8,72%

Источник: Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 33, 34.

² Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021

Таблица 33.

**Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности
методом дисконтирования денежных потоков (МДДП)**

№ п/п	Дебитор	Сумма задолженности, руб.	Срок до вероятной даты погашения, дней	Дисконт	Коэфф. диск	Коррекция
1	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	890 325,93	-	-	-	890 326
2	Расходы по социальному страхованию	922 142,32	92	10,74	0,97461	898 729
3	Переплата по налогам	313,17	92	10,74	0,97461	305
4	Переплата по налогам	45,08	92	10,74	0,97461	44
5	Переплата по налогам	4 954,92	92	10,74	0,97461	4 829
6	Переплата по налогам	18 407 294,00	92	10,74	0,97461	17 939 933
7	Почта России АО	5 390,40	123	10,74	0,96621	5 208
8	Таксом ООО	8 290,00	92	10,74	0,97461	8 080
-	Итого					19 747 453,93

Источник: Расчеты Оценщика.

Таблица 34.

**Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности (договор цессии)
методом дисконтирования денежных потоков (МДДП)**

Оплата по частям, руб.	Срок	Срок погашения	Ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
900 000 000,00	06.10.2022	6	9,44%	898 666 430,50
143 094 794,52	30.03.2023	181	7,78%	137 875 932,99
1 043 094 794,52				1 036 542 363,48

Источник: Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость дебиторской задолженности составляет:

19 747 453,93 + 1 036 542 363,48 =

1 056 289 817,41 руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

1 056 290 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 056 290 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 1 035 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,1%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Таким образом, скорректированная стоимость денежных средств составляет:

1 035 000 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

1 035 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 035 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	0	0
Отложенные налоговые активы	14	14
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	1 063 334	1 056 290
Финансовые вложения (краткосрочные)	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 035	1 035
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	1 064 383	1 057 339

Источник. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка заёмных средств (долгосрочные)

Основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств

Под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Оценочные обязательства (долгосрочные)

Оценочные обязательства в балансе – это конкретный вид обязательств, которые не имеют своего срока погашения. Это значит, что Вы можете уплатить не определенную сумму за 12 месяцев после поставленной даты. Но важно помнить, что данного типа обязательств нельзя избежать в двух случаях. Первый – когда это востребовано законом или обычаем делового оборота. Второй – это когда существует другая сторона, перед которой и появилось это обязательство.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Прочие долгосрочные обязательства (долгосрочные)

В данной строке пассива указывается сумма прочих долгосрочных обязательств организации на конец отчетного периода, не вошедших в предыдущие строки раздела 4 бухгалтерского баланса.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка заёмных средств (краткосрочные)

Основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 14 575 тыс. руб. или 1,37% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости краткосрочных заемных средств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 14 575 тыс. руб.

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 85 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,008% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости кредиторской задолженности Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 85 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов

Это доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 70 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,007% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 70 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	14 575	14 575
Кредиторская задолженность	85	85
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	70	70
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	14 730	14 730

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 064 383	1 057 339
Всего обязательства, тыс. руб.	14 730	14 730
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 042 609
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		1 042 609

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов), руб.;

$N_{Общ}$ - общее количество акций (сумма основного и дополнительного выпуска акций), шт.;

K_K - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_L - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета:

- - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящейся в их распоряжении;
- - порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность акций.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций или самой компании;
- контрольный характер пакета акций.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0...50	0...50
Отечественные	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета акций

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки итоговой стоимости бизнеса некорректно.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки для определения скидки на контроль использовались результаты исследования ООО «ФБК».

Основные изменения уровня контроля происходят при достижении следующих размеров пакетов АО:

- 25%+1 акция – блокирующий пакет (дает право вето по крупным сделкам с активами);
- 50%+1 акция – контрольный пакет согласно закону об акционерных обществах (дает право назначения руководителя, что позволяет управлять компанией, за исключением проведения крупных сделок с активами);
- 75%+1 акция – отсутствует возможность создания блокирующего пакета, соответствует полному контролю над компанией.

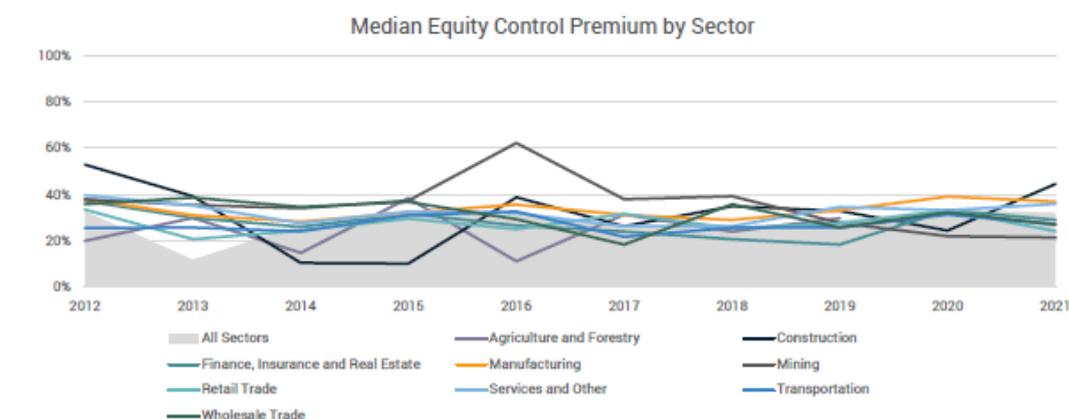
Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 39).

Таблица 39.

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Значение скидок	
	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1,00	0,00
от 50% до 75%	0,96	0,04
от 25 % до 50%	0,74	0,26
от 10% до 25%	0,60	0,40
от 1% до 10%	0,49	0,51

Источник: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/Article_Control.pdf



SIC Code Range	Industry Classification	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0112-0912	Agriculture and Forestry	20.0%	29.9%	14.9%	38.5%	11.3%	31.4%	24.1%	29.8%	N/A	43.4%
1011-1499	Mining	38.0%	35.5%	34.1%	37.4%	62.3%	38.0%	39.3%	27.8%	22.0%	21.4%
1521-1799	Construction	52.9%	39.3%	10.5%	10.3%	38.8%	26.4%	35.0%	33.0%	24.5%	44.6%
2011-3999	Manufacturing	38.2%	31.1%	28.4%	32.2%	35.7%	31.3%	29.1%	33.3%	39.2%	37.0%
4011-4789	Transportation	25.6%	25.7%	24.2%	31.1%	32.7%	21.8%	25.8%	25.8%	31.4%	27.2%
5012-5199	Wholesale Trade	35.9%	38.7%	34.7%	36.8%	29.4%	18.4%	35.8%	25.7%	32.4%	27.1%
5211-5999	Retail Trade	33.5%	20.7%	24.5%	29.6%	25.1%	31.7%	25.5%	27.5%	33.2%	24.2%
6021-6799	Finance, Insurance and Real Estate	37.3%	29.9%	26.1%	31.8%	26.7%	24.1%	20.7%	18.5%	33.2%	29.1%
7011-9999	Services and Other	39.7%	35.3%	27.6%	32.7%	32.0%	26.4%	26.3%	34.7%	33.3%	36.0%
0112-9999	All Sectors	32.8%	11.9%	26.9%	32.1%	31.2%	26.6%	25.9%	28.8%	33.5%	32.1%

Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль было «распределено» между инструментами долевого участия в той же пропорции, что была получена ООО «ФБК» (см. табл. 39). Для расчетов использовалось значение 32,1% (медиана за 2021 г. для всего рынка). Результаты расчета представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к п% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к п% ликв	MergerStat от 100% ликв к п% ликв	MergerStat от 0% ликв к п% ликв
от 1% до 10%	0,49	1	0,757	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,809	1,069
от 25 % до 50%	0,74	1,51	0,876	1,157

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к п% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к п% ликв	MergerStat от 100% ликв к п% ликв	MergerStat от 0% ликв к п% ликв
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,981	1,296
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,321

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК». 2. MergerStat. 3. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скидок представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета скидок, %

Интервал	Значение, %
50%+1 до 75%	1,9
75%+1 до 100%	0

Источник: Расчеты Оценщика.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte & Touche», «Securities and Exchange Commission», «MergerStat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободнообращающимися акциями той же компании, за исключением права выставить их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По данным исследования Stout Restricted Stock Study, BVR 2021 Edition, скидка на неликвидность в среднем составляет 15,8%. Данное значение принято к расчету.

Comparison of Financial Characteristics by Industry								
In Millions of U.S. Dollars								
Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics					
			Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	All	763	15.8%	10.3%	\$ 130.0	\$ 45.2	4.02	73.3%
Mining	1000-1999	90	14.6%	12.2%	130.6	76.7	3.28	69.2%
Manufacturing	2000-3999	324	16.0%	10.4%	128.1	37.6	4.40	74.4%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	44	16.2%	11.9%	162.6	101.4	3.57	73.8%
Wholesale Trade	5000-5199	14	16.5%	15.6%	82.4	24.7	4.16	80.5%
Retail Trade	5200-5999	30	13.3%	9.5%	108.9	90.3	5.04	66.0%
Finance, Insurance, and Real Estate	6000-6999	99	11.4%	9.9%	154.4	555.4	1.75	54.0%
Services	7000-8999	161	22.8%	9.2%	115.6	19.8	6.30	83.7%

В соответствии с расчетной зависимостью, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

- в пакете от 50%+1 до 75%
 $(1\ 042\ 609\ 000/171\ 800) * (1-0,019) * (1-0,158) = 5\ 013\ \text{руб.}$
- в пакете от 75%+1 до 100%
 $(1\ 042\ 609\ 000/171\ 800) * (1-0,00) * (1-0,158) = 5\ 110\ \text{руб.}$

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 70%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 013 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%,

рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 110 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный(рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 013 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 110 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 013 (Пять тысяч тринадцать) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 110 (Пять тысяч сто десять) рублей

Оценщик

Е.Н. Белова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки "Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 1.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 2.
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 3.
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 4.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 5.
9. Федеральный стандарт оценки ФСО VI Отчет об оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение №6.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 с изменениями от 14.04.2022 г.).
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru/>).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

3. Методическая литература

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003
https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (<https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa>)
3. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 4-е издание - , М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
4. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 11-е издание переработанное и дополненное - , М.: "Альпина Паблицер", 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Данные о процентных ставках

Автосохранение | loans_nonfin | Поиск | Елена Белова | Общий доступ

Главная | Вставка | Разметка страницы | Формулы | Данные | Рецензирование | Вид | Справка

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям (в целом по Российской Федерации)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпр.			
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года
105 Апрель 2022	16,78	19,54	18,38	11,93	15,20	11,82	14,08	12,90	12,13	18,94	16,91	13,08
106 Май 2022	13,92	16,21	16,28	11,52	13,60	12,78	10,98	11,97	12,09	16,70	16,11	12,65
107 Июнь 2022	11,43	13,10	12,80	10,25	11,43	9,55	9,94	9,71	11,48	14,45	13,23	11,01
108 Июль 2022	10,42	11,65	11,76	9,49	10,57	10,18	9,20	9,75	10,11	13,89	12,62	10,25
109 Август 2022	9,78	10,32	10,88	8,51	9,81	8,92	8,01	8,46	11,54	10,43	11,65	9,77
110 Сентябрь 2022	9,44	10,32	10,74	7,78	9,46	8,84	8,72	8,79	10,01	10,46	11,30	9,67

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном периоде.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Готово | Специальные возможности: проверьте рекомендации | Количество: 0 | Сумма: 0 | 70%

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком и документы Оценщика



Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ"**

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

"29" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

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



Л. Н. Мочалкина

МП

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017059065



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 27.05.2014
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 9 по г.Москве**

7	7	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	0	9	9	5	4	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы № 46
по г. Москве



Ворожцова Т. Г.



серия 77 №017248768



488DAEB9F7BD444FBF318361571DBADC

Форма № 50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"17" августа 2015 года
(число) (месяц, прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7 1 5 7 7 4 7 0 0 5 1 6 7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000

Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации

8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный

1

реестр юридических лиц

		1
13	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
14	Документы представлены	в электронном виде
		2
15	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
16	Документы представлены	в электронном виде
		3
17	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКА
18	Документы представлены	в электронном виде
		4
19	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
20	Номер документа	522
21	Дата документа	29.07.2015
22	Документы представлены	в электронном виде
		5
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
		6
25	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор

Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 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	1 892 147	-	-
	в том числе:				
	улучшение здания бизнес-центра		108 816	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 338	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 896 486	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 484	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 249	-	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		71 919	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	389 390	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	410	-	-
	Итого по разделу II	1200	500 531	-	-
	БАЛАНС	1600	2 397 017	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 155 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(15 638)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 139 362	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	854 609	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	331 761	-	-
	в том числе:				
	векселя выданные		331 761	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 186 371	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	71 271	-	-
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики		28 303	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 284	-	-
	БАЛАНС	1700	2 397 017	-	-

Руководитель

Шмуряков Евгений
Александрович

(радиографировка подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Май - Декабрь 2014 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2014
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО 31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709954948		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	12267	16	
		по ОКФС		
		по ОКЕИ 384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	88 583	-
	Себестоимость продаж	2120	(34 191)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 392	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 767)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	52 625	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 623	-
	Проценты к уплате	2330	(61 425)	-
	Прочие доходы	2340	1 759	-
	Прочие расходы	2350	(19 558)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(19 976)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(343)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 338	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 638)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 638)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе:				
	улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 225	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957 047	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	286 255	101 249	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	340 361	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 297 408	2 397 017	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 085)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 409 915	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе: векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 370	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе: поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 297 408	2 397 017	-


 Руководитель  Шмурнов Евгений
 Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2015
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(31 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	57 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	55 322
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(52 418)	(22 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 334)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	343
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 887	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 447)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 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	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2016
Дата (число, месяц, год)		31744504		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	7709954948		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	65.23.1		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес)				
<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе:				
	УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе:				
	МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе:			
	налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 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	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Шурнов Евгений
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Форма по ОКУД		Коды	
		Дата (число, месяц, год)		31	12 2017
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО		31744504	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ИНН		7709954948	
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД		64.99.1	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		12267 / 16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384	
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 652 428	2 125 343	1 957 047
	II. БОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 260	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 607	22 902	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	64 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	68 736	340 381
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Форма 07/10/001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Зероценная внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1410	797 290	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	797 290	749 042	810 036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 466	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 110	53 951
	НАЛОГИ		13 290	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель  Шурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды	
		0710002	
Форма по ОКУД		31	12 2017
Дата (число, месяц, год)		31.12.2017	
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"		по ОКПО 31744504	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7709934946	
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 64.99.1	
Инвестиции в ценные бумаги		по ОКФС 12267	
Организационно-правовая форма / Форма собственности		по ОКЕИ 16	
Частная собственность		384	
Единица измерения: в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 176
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 456)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	99 310	75 720
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 549)	(2 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 761	72 790
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 095	1 781
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(96 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	в том числе:			
	НАЛОГИ И СБОРЫ		13 525	13 348
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		17 579	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменения отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Форма 0710002 с 2

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	(22 323)	(30 169)
СПРАВочно				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Шурунов Евгений Александрович**
(подпись) (расширенная подпись)

8 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710001		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
Местонахождение (адрес):	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9, строение 8, оф. 1/4	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	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	-	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	45 793	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 793	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	37 817	292 579	26 878
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		603	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 821	286 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	19 000	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		937 496	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		485 470	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 379	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 493 162	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	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	1 620 421	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 790)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 536 631	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	в том числе:				
	КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 286	42 224	55 281
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		1 558	4 486	26 854
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		232	24 468	25 110
	НАЛОГИ		-	13 267	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 324	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Руководитель

Шурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

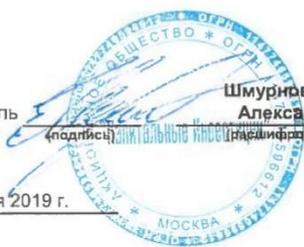
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	120 004	266 154
	Себестоимость продаж	2120	(131 907)	(166 844)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 903)	99 310
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 366)	(3 549)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14 269)	95 761
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 230	4 095
	Проценты к уплате	2330	(34 013)	(84 735)
	Прочие доходы	2340	2 979 017	177
	в том числе:			
	ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		1 900 000	-
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 079 017	-
	Прочие расходы	2350	(3 078 349)	(43 150)
	в том числе:			
	НАЛОГИ И СБОРЫ		(5 553)	(13 525)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	(17 579)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		(1 988 393)	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 080 321)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(105 384)	(27 852)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18)	(41)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	21 595	5 529
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(83 789)	(22 323)

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	(83 789)	(22 323)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Шмурinov Евгений Александрович
(подпись) (подпись)

25 января 2019 г.



Ref

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

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 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	313
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	2 027 917
	Финансовые вложения	1170	1 262 000	-	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		162 000	-	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 151	27 535	24 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 268 151	27 535	2 052 429
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 651	13 814	292 579
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	1 807
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		62	603	4 055
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		4 589	10 818	286
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	403 305	1 446 969	19 000
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		368 500	961 499	19 000
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		34 805	485 470	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 874	32 379	5 916
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	431 831	1 493 162	317 495
	БАЛАНС	1600	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 620 421	1 718 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	131 827	(102 048)	(97 579)
	Итого по разделу III	1300	1 688 780	1 518 373	1 620 421
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	707 250
	в том числе:				
	КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	707 250
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	707 250
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	11 167	2 286	42 224
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	1 558	4 486
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	232	24 468
	НАЛОГИ		11 167	-	13 267
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34	38	28
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 201	2 324	42 252
	БАЛАНС	1700	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Руководитель



Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	12	2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	120 004
	Себестоимость продаж	2120	-	(131 908)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(11 904)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 378)	(2 366)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 378)	(14 270)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	95 454	42 230
	Проценты к уплате	2330	-	(34 013)
	Прочие доходы	2340	1 586 651	2 979 017
	в том числе:			
	ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	1 900 000
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 585 512	1 079 017
	Прочие расходы	2350	(1 467 553)	(3 078 349)
	в том числе:			
	НАЛОГИ И СБОРЫ		-	(5 553)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	(1 988 393)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 466 040)	(1 080 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	213 174	(105 385)
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 382)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(132)	(18)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(21 384)	3 337
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	170 408	(102 048)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	170 408	(102 048)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Вимурнов Евгений
Александрович

(асшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
Местонахождение (адрес) <u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>		64.99.1		
		12267	16	
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027770031028

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	1 100 000	1 262 000	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	162 000	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	1 100 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 738	6 151	27 535
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 101 738	1 268 151	27 535
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 789	4 651	13 814
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		30	62	603
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		7 759	4 589	10 818
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	604 320	403 305	1 446 969
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		524 100	368 500	961 499
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		80 220	34 805	485 470
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 325	23 874	32 379
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	622 434	431 831	1 493 162
	БАЛАНС	1600	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Форма 0710001 с.2

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	1 556 953	1 556 953	1 620 421
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	167 135	131 827	(102 048)
	Итого по разделу III	1300	1 724 088	1 688 780	1 518 373
	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	31	11 167	2 286
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		31	-	1 558
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	232
	НАЛОГИ		-	11 167	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	497
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	54	34	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	84	11 201	2 324
	БАЛАНС	1700	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Руководитель _____ Шмурнов Евгений
 (подпись) Александрович
 (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504											
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948											
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1											
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16										
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384											
		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td colspan="3">0710002</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2020</td> </tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2020
Коды														
0710002														
31	12	2020												
		Форма по ОКУД	0710002											

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	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 273)	(1 378)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 273)	(1 378)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 436	95 454
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 586 651
	в том числе: ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 585 512
	Прочие расходы	2350	(27)	(1 467 553)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 466 040)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 136	213 174
	Налог на прибыль	2410	(8 828)	(42 766)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(4 415)	(21 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 413)	(21 384)
	Прочее	2460	(1)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 307	170 408

Форма 0710002 с.2

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	35 307	170 408
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель:

Шмурнов Евгений
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2020
31744504	
7709954948	
64.99.1	
12267	16
384	

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции" Форма по ОКУД 0710004
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) 31 12 2020
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКПО 31744504
 Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность по ОКВЭД 2 64.99.1
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКОПФ / ОКФС 12267 16 по ОКЕИ 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	1 620 421	-	-	-	(102 048)	1 518 373
За 2019 г.	3210	-	-	-	-	233 875	233 875
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	170 407	170 407
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	63 468	63 468
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(63 468)	-	-	-	-	(63 468)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(63 468)	-	-	-	-	(63 468)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г. за 2020 г.	3200	1 556 953	-	-	-	131 827	1 688 780
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	35 307	35 307
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	35 307
переоценка имущества	3312	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	-	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	-	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

Форма 07/10004 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

Форма 0710004 с. 4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 724 088	1 688 780	1 518 373

Руководитель _____
 (подпись)

 _____
 (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710005		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99.1		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	177 116	693 499
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА	4114	-	-
ВОЗВРАТ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4115	-	565 000
ОТ ПЕРЕПРОДАЖИ СОБСТВЕННЫХ АКЦИЙ	4116	-	119 310
ОТ ВОЗВРАТА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЙМОВ, ОТ ПРОДАЖИ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ)	4117	134 600	-
ПРОЦЕНТОВ ПО ДОЛГОВЫМ ФИНАНСОВЫМ ВЛОЖЕНИЯМ	4118	41 454	-
прочие поступления	4119	1 062	9 189
Платежи - всего	4120	(190 666)	(11 644)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(649)	(2 144)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 064)	(1 063)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(15 594)	(7 938)
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	-	-
ПЕРЕВОД СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	-	(400)
ВОЗВРАТ ПОКУПАТЕЛЮ	4127	-	-
В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ). ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ДРУГИМ ЛИЦАМ	4128	(173 358)	-
прочие платежи	4129	(1)	(99)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 550)	681 855
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 324 118
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1 233 872
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	90 246
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 014 477)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(2 014 477)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(690 359)

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 550)	(8 504)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23 875	32 379
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 325	23 875
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год

1. Общая информация об организации.

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции".

ИНН 7709954948, КПП 770901001, ОГРН 1147746596612

Форма собственности: закрытое акционерное общество, частная.

Дата государственной регистрации: 27 мая 2014 г.

Акционерами Общества на 31.12.2020 г. является:

- ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Русский Транзит», владеющие 171 800 шт. акций.

В августе 2019 г. зарегистрировано уменьшение уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций в соответствии с п. 6 ст. 35 закона 208 - ФЗ «Об акционерных обществах».

По состоянию на 31.12.2020г. уставный капитал Общества составляет 1 556 952 962 (Один миллиард пятьсот пятьдесят шесть миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят два) рубля, разделен на 171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 062 (Девять тысяч шестьдесят два) рубля 59 копеек каждая. На 31.12.2020г. уставный капитал оплачен полностью.

Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.

Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.

2. Вид деятельности.

Основным видом экономической деятельности, согласно кодам статистики, АО «Капитальные Инвестиции» являются капиталовложения в ценные бумаги, дополнительными видами деятельности является, деятельность по управлению ценными бумагами, капиталовложения в собственность.

За 2020 год основной деятельностью Общества являются капиталовложения в ценные бумаги, предоставление денежных средств под процентные займы.

3. Информация об органах управления Общества.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);

- Генеральный директор.

В 2020 году обязанности Генерального директора исполнял Шмурнов Евгений Александрович

4. Информация о численности персонала Общества.

Списочная численность сотрудников Общества в 2020 году составляет 2 человека.

5. Основные сведения учетной политики.

- Ведение бухгалтерского учета осуществляется Главным бухгалтер общества.
- Бухгалтерский учет осуществляется с применением программного обеспечения 1С: Предприятие-Бухгалтерия, 1С Зарплата и Управление персоналом.
- Материальные ценности, приобретенные Обществом для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, принимаются к бухгалтерскому учету по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности».
- Доходы от систематического предоставления за плату во временное пользование и (или) временное владение и пользование имущества считаются доходами от обычной деятельности организации.
- Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своего имущества признаются расходами от обычной деятельности организации.
- Обязательства (займы, кредиты) со сроком возврата на момент формирования бухгалтерской отчетности более 12 месяцев учитываются в составе долгосрочных. В случае, если на момент формирования бухгалтерской отчетности, оставшийся срок погашения таких обязательств составляет менее 12 месяцев, они подлежат переводу в состав краткосрочных.
- Процентный доход, начисленный на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете, признается Прочим доходом и отражается в Отчете о финансовых результатах по стр.2320.
- Процентный расход, начисленный полученным кредитам (займам), признается Прочим доходом и учитывается в Отчете о финансовых результатах по стр.2330.
- Операции по перечислению и возврату денежных средств на брокерский счет отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, также в соответствии с учетной политикой Общества.

6. Финансовая деятельность.

Валюта баланса за 2020 год составляет 1 724 172 тыс. руб.

Валюта баланса за 2019 год составляет 1 699 982 тыс. руб.

Валюта баланса за 2018 год составляет 1 520 697 тыс. руб.

Основной статьей дохода за 2020 год в сумме 45 436 тыс. руб. (2,63% от валюты баланса) являются проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим организациям.

Основной статьей дохода за 2019 год в сумме 1 585 512 тыс. руб. (93,26% от валюты баланса) является выручка от продажи ценных бумаг.

Прочие доходы за 2019 год:

- 95 454 тыс. руб. (5,62% от валюты баланса) проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим;
- 1 137 тыс. руб. (0,07% от валюты баланса) списанная кредиторская задолженность контрагентов, с истекшим сроком исковой давности.

Основной статьей дохода за 2018 год в сумме 120 004 тыс. руб. (7,80% от валюты баланса) являются выручка по предоставлению за плату во временное пользование собственного недвижимого имущества.

Прочие доходы за 2018 год:

- 1 900 000 тыс. руб. (124,94% от валюты баланса) продажа недвижимого имущества;
- 1 079 017 тыс. руб. (70,96% от валюты баланса) продажа ценных бумаг;
- 42 230 тыс. руб. (2,78% от валюты баланса) проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим организациям и проценты к получению по сделкам РЕПО.

Управленческие расходы в 2020 году в размере 1 273 тыс. руб. (0,07% от валюты баланса) включают в себя расходы по заработной плате, страховые взносы, расходы на аренду помещения, расходы на аудиторские и юридические услуги.

Прочие расходы за 2020 год:

- 4 тыс. руб. – списание дебиторской задолженности;
- 23 тыс. руб. – расходы на услуги банка.

Основной статьей расхода за 2019 год в размере 1 466 040 тыс. руб. (86,24% от валюты баланса) является себестоимость реализованных ценных бумаг.

Управленческие расходы в размере 1 378 тыс. руб. (0,08% от валюты баланса) включают в себя расходы по заработной плате, страховые взносы, расходы на аренду помещения, расходы на аудиторские и юридические услуги.

Прочие расходы за 2019 год:

- 560 тыс. руб. (0,03% от валюты баланса) списание дебиторской задолженности;
- 541 тыс. руб. (0,03%) расходы на услуги брокера, депозитария;
- 390 тыс. руб. (0,02% от валюты баланса) прочие расходы на услуги банка, госпошлина за государственную регистрацию выпуска эмиссионных ценных бумаг и прочие расходы.

7. Расшифровка основных статей баланса.

На 31.12.2020 Стр. 1170 «Финансовые вложения» 1 100 000 тыс. руб.:

- Дебиторская задолженность по фактической стоимости, приобретенная на основании уступки права требования:
 - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 – 1 100 000 тыс. руб. (сумма дисконта составляет 180 370 тыс. руб., дата погашения - 31.12.2022).

На 31.12.2019 Стр. 1170 «Финансовые вложения» 1 262 000 тыс. руб.:

- Займы выданные:
 - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Договору займа № 20190806 от 06.08.2019 – 162 000 тыс. руб.;
- Дебиторская задолженность по фактической стоимости, приобретенная на основании уступки права требования:
 - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 – 1 100 000 тыс. руб. (сумма дисконта составляет 180 370 тыс. руб., дата погашения - 31.12.2022).

На 31.12.2018 Стр. 1170 «Финансовые вложения» отсутствует.

На 31.12.2020 Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 1 738 тыс. руб.:

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –11 тыс. руб.;
- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 1 тыс. руб.
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 1 726 тыс. руб.

На 31.12.2019 Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 6 151 тыс. руб.:

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –7 тыс. руб.;

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 2 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 2 770 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.
- На 31.12.2018 Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 27 535 тыс. руб.:
- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам – 8 тыс. руб.;
 - Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 3 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2014 год – 4 336 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2015 год – 5 549 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2016 год – 8 748 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 5 519 тыс. руб.;
 - С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.

На 31.12.2020 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 7 789 т.р.:

- Авансы выданные - 30 тыс. руб.:
 - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи;
- Прочие дебиторы – 7 759 тыс. руб.:
 - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
 - Проценты по векселю ЗАО «Олминя» №020, дата составления 19.05.2020 – 87 тыс. руб.;
 - Проценты по векселю ЗАО «Олминя» №024, дата составления 23.11.2020 – 43 тыс. руб.;
 - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 5 299 тыс. руб.;
 - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 1 265 тыс. руб.;
- Переплата по страховым взносам – 964 тыс. руб.;
- Переплата по налогу на прибыль за 2020 год – 12 тыс. руб.

На 31.12.2019 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 4 651 тыс. руб.:

- Авансы выданные - 62 тыс. руб.:
 - ЗАО ИГ "РВМ Капитал" по Договору субаренды нежилого помещения № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 30 тыс. руб.;
 - АО "ИНТЕРФАКС" за публикацию – 2 тыс. руб.;
 - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 30 тыс. руб.;
- Прочие дебиторы – 4 589 тыс. руб.:
 - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
 - Проценты по договору займа, выданному ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» – 653 тыс. руб.;
 - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 3 215 тыс. руб.;
 - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 163 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 469 тыс. руб.

На 31.12.2018 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 13 814 тыс. руб.:

- Авансы выданные – 603 тыс. руб.:
 - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию – 329 тыс. руб.;
 - ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по договору на водоснабжение и водоотведение – 232 тыс. руб.;

- ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА" за публикацию – 13 тыс. руб.;
- ООО "ГНТ Экспресс Уорлдгайд (СНГ)" за экспресс доставку корреспонденции – 3 тыс. руб.;
- ООО «Такском» по договору о предоставлении отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 26 тыс. руб.;
- Расчеты с покупателями - 0 тыс. руб. (за вычетом резерва по сомнительным долгам 17 579 т.р.):
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 2 480 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 15 099 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
- Прочие дебиторы – 10 818 тыс. руб.:
 - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 2 242 тыс. руб.;
 - АО "БизнесПроф" обеспечительные платежи и авансы по договору купли-продажи недвижимого имущества – 10 тыс. руб.;
 - Проценты по договору займа, выданному ЗАО «Олминя» – 8 449 тыс. руб.;
 - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 117 тыс. руб.
- Переплата по налогу на прибыль – 2 277 тыс. руб.
- Переплата по НДС – 22 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 7 тыс. руб.
- Переплата в бюджет (госпошлины) – 70 тыс. руб.
- Выдача под отчет сотрудникам – 16 тыс. руб.

На 31.12.2020 Стр. 1240 «Финансовые вложения» 604 320 тыс. руб.:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 467 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190319 от 19.03.2020 под 9,0% годовых – 2 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200409 от 09.04.2020 под 9,0% годовых – 2 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200519 от 19.05.2020 под 9,0% годовых – 3 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200617 от 17.06.2020 под 9,0% годовых – 1 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200707 от 07.07.2020 под 9,0% годовых – 5 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20201026 от 26.10.2020 под 8,0% годовых – 1 600 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 22 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ЗАО «Олминя», простой вексель № 020, дата составления 19.05.2020, цена векселя – 35 163 тыс. руб., номинал векселя – 35 250 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 01.06.2020г.;

- ЗАО «Олминья», простой вексель № 024, дата составления 23.11.2020, цена векселя – 45 057 тыс. руб., номинал векселя – 45 100 тыс. руб., срок погашения – по предъявлению, но не ранее 30.11.2020г.

На 31.12.2019 Стр. 1240 «Финансовые вложения» 403 305 тыс. руб.:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 305 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 30 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20191028-02 от 28.10.2019 под 9,0% годовых – 15 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», простой вексель № 009, дата составления 26.04.2019, цена векселя – 34 805 тыс. руб., номинал векселя – 35 000 тыс. руб., срок погашения – по предъявлению, но не ранее 20.05.2019г.

На 31.12.2018 Стр. 1240 «Финансовые вложения» 1 446 969 т.р.:

- ЗАО "Олминья", Договор займа 20180927-01 от 27.09.18 под 11,50% годовых - 865 000 т.р., срок погашения – 31.12.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181128-01 от 28.11.18 под 11,50% годовых – 10 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 20.12.18 под 9% годовых – 2 500 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 27.12.18 под 9% годовых – 7 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- КИТ Финанс (АО), паи ЗПИФ недвижимости Нева Хаус, кол-во 1 628 шт. на сумму 485 470 т.р.
- КИТ Финанс (АО), операции РЕПО от 26.12.2018 – акции Сбербанка в количестве 483290 штук по цене 159,323 руб. на сумму 76 999 т.р. с выкупом 15.01.2019 года по цене 159, 864 руб. Расчет цены брокером осуществляется, исходя из 6,2% годовых.

На 31.12.2020 Стр. 1410 «Заемные средства» отсутствуют.

На 31.12.2019 Стр. 1410 «Заемные средства» отсутствуют.

На 31.12.2018 Стр. 1410 «Заемные средства» отсутствуют.

На 31.12.2020 Стр. 1450 «Прочие обязательства» обязательства отсутствуют.

На 31.12.2019 Стр. 1450 «Прочие обязательства» обязательства отсутствуют.

На 31.12.2018 Стр. 1450 «Прочие обязательства» обязательства отсутствуют.

На 31.12.2020 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 31 тыс. руб.:

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – 31 тыс. руб.:
 - ЗАО ИГ «РВМ Капитал» по Договору субаренды № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 31 тыс. руб. (арендная плата за декабрь 2020);
- Авансы полученные – отсутствует.
- Расчеты с бюджетом – отсутствует.
- .

На 31.12.2019 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 11 167 тыс. руб.:

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – отсутствует.
- Авансы полученные – отсутствует.

- Расчеты с бюджетом 11 167 тыс. руб.:
 - Налог на прибыль – 11 167 тыс. руб.
- На 31.12.2018 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 2 286 тыс. руб.:
- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 1 558 тыс. руб.:
 - ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 193 тыс. руб. (гарантийные удержания);
 - ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.2014 за ведение реестра – 1 тыс. руб.;
 - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 тыс. руб.;
 - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 тыс. руб.;
 - ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 224 тыс. руб. (гарантийные удержания).
 - Авансы полученные - 232 тыс. руб.:
 - АО "БизнесПроф", по договору на возмещение затрат – 232 тыс. руб.

8. Информация по обеспечению обязательств и платежей выданных и полученных.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

На 31.12.2019 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

На 31.12.2018 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2020г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.

На 31.12.2019 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2019г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.

Обеспечений обязательств полученных за 2018 год не было.

10. Обязательный аудит Общества.

По итогам 2020 года Общество подлежит обязательному аудиту.

11. Информация о постоянных и временных разницах.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2020г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 44 136 тыс. руб., условный расход составил 8 827 тыс. руб. постоянные налоговые обязательства – 1 тыс. руб., вычитаемые временные различия составили (22 063) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (4 413) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2019г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 213 174 тыс. руб., условный расход составил 42 635 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 132 тыс. руб., вычитаемые временные

разницы составили (106 920) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (21 384) тыс. руб. В результате прибыль по итогам 2019 года составила 170 408 тыс. руб.

В результате инвентаризации временных разниц в 2019 году выявлен излишне начисленный в 2018 году отложенный налоговый актив с убытка в размере 18 258 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» такие ошибки подлежат ретроспективной корректировке.

В 2019 году излишне начисленный налоговый актив отнесен на счет 84 в размере 18 258 тыс. руб.

Данная операция отражена в Отчете об изменении капитала за Январь – Декабрь 2019г. в Разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок»:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017г.	Изменения капитала за 2018г.		На 31 декабря 2018г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок	3400	1 620 421	(83 790)	-	1 536 631
корректировка в связи с изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3500	1 620 421	(102 048)	-	1 518 373
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(97 579)	(83 790)	97 579	(83 790)
корректировка в связи с изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3501	(97 579)	(102 048)	97 579	(102 048)
по другим статьям капитала до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

В бухгалтерскую отчетность 2019 года внесены корректировки сравнительных показателей за 2018 год.

Изменения сравнительных показателей в бухгалтерском балансе приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, тыс. руб. (стало)	Сумма, тыс. руб. (было)
Отложенные налоговые активы на 31.12.2018г.	1180	27 535 тыс. руб.	45 793 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2018	1370	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

Изменения сравнительных показателей в отчете о финансовых результатах приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, т.р. (стало)	Сумма, т.р. (было)
Изменение отложенных	2450	3 337 тыс. руб.	21 595 тыс. руб.

налоговых активов на 31.12.2018г.			
Чистая прибыль (убыток) 31.12.2018	2400	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2018 г. получило бухгалтерский убыток в размере 105 385 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 18 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 3 337 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2018 года составил 102 048 тыс. руб.

13. Информация об основном управленческом персонале Общества.

За 2020 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 290,61	62 601,76
в т.ч. отпускные	5 906,64	1 783,80
Главный бухгалтер	233 311,26	70 460,00
в т.ч. отпускные	8 843,64	2 670,77

За 2019 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	204 830,51	61 858,81
в т.ч. отпускные	17 475,88	5 277,72
Главный бухгалтер	251 997,04	76 103,11
в т.ч. отпускные	16 747,04	5 057,61

За 2018 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 727,42	62 733,68
в т.ч. отпускные	19 275,99	5 821,34
Главный бухгалтер	821 489,27	248 089,76
в т.ч. отпускные	60 417,60	18 246,12

14. Информация о связанных сторонах.

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2020 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	имеет (Д.У.) более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	уставном капитале Общества – абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008				
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право <u>через свое дочернее общество</u> распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	366	31	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	207	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	15 000	15 809	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится одновременно в момент возврата суммы займа
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	4 600	5 056	Погашение займов 31.12.2021, уплата процентов производится одновременно в момент возврата суммы займа
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	11/2008				
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инжиниринг»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

ООО «PCM»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «КРАСНОЯРСКАЯ РЕЦИКЛИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИнстройАльянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РТМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «Формат»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Стройэкспорт»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ СМТ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2019 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской	Условия и сроки осуществления (завершения)
--	---------------------------------	---------------------	---------------------------	-------------------------------------	--

	связанной стороной			задолженности	расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	Имеет (Д.У.) 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества	Субаренда помещения	223	отсутствует	отсутствует
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право <u>через свое дочернее общество</u> распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	62	отсутствует	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	205	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	3 000	3 163	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
ООО «Благополучие»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО	Общество и	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

«Инжиниринг»	юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008				
ООО «Мостальянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Технологии воды»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РВМ ВСМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Красноярская рециклинговая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инстрой Альянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

15. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства на 31.12.2020г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 54 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 54 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2019г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 34 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 34 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2018г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 38 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 38 тыс. руб.

16. Информация о событиях после отчетной даты.
Событий после отчетной даты за 2020 год не было.

17. Непрерывность деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2020г. величина чистых активов больше величины уставного капитала. Кроме того, сумма чистой прибыли за 2020 год составила 35 307 тыс. руб.

В соответствии с вышеизложенном, руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжать осуществлять финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Генеральный директор  Шмурнов Е. А.

Главный бухгалтер  Криницкая А. А.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

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 декабря 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	-	1 100 000	1 262 000
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	162 000
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	1 100 000	1 100 000
	Отложенные налоговые активы	1180	15	1 738	6 151
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15	1 101 738	1 268 151
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 603	7 789	4 651
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		34	30	62
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		3 569	7 759	4 589
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	773 214	604 320	403 305
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	524 100	368 500
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	80 220	34 805
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		773 214	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	136 762	10 325	23 874

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	913 579	622 434	431 831
	БАЛАНС	1600	913 594	1 724 172	1 699 982

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	676 892	1 556 953	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	10 286	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	225 903	167 135	131 827
	Итого по разделу III	1300	913 081	1 724 088	1 688 780
	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	439	31	11 167
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		32	-	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	31	-
	НАЛОГИ		407	-	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	11 167
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	74	54	34
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	514	84	11 201
	БАЛАНС	1700	913 594	1 724 172	1 699 982

Руководитель

Шмурнов Евгений
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504											
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948											
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1											
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16										
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384											
		Дата (число, месяц, год)	<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Коды</th> </tr> <tr> <td colspan="3">0710002</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>12</td> <td>2021</td> </tr> </table>			Коды			0710002			31	12	2021
Коды														
0710002														
31	12	2021												
		Форма по ОКУД	0710002											

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 363 877	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 348 012)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 865	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 339)	(1 273)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 526	(1 273)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41 000	45 436
	Проценты к уплате	2330	(10 603)	-
	Прочие доходы	2340	695 575	-
	в том числе:			
	РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		695 575	-
	Прочие расходы	2350	(655 314)	(27)
	в том числе:			
	СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(641 991)	-
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		(12 319)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	85 183	44 136
	Налог на прибыль	2410	(16 128)	(8 828)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(14 405)	(4 415)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 723)	(4 413)
	Прочее	2460	(1)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	69 054	35 307

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 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	69 054	35 307
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2021
31744504	
7709954948	
64.99.1	
12267	16
384	

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции" форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) 31 12 2021
 Идентификационный номер налогоплательщика 31744504 по ОКПО
 ИНН 7709954948
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность по ОКФС / ОКФС
 Акционерное общество / Частная собственность по ОКЕИ
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 556 953	-	-	-	131 827	1 688 780
<u>За 2020 г.</u>	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35 307	35 307
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	35 307
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

Форма 07/10004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 556 953	-	-	-	167 135	1 724 088
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	69 054	69 054
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	69 054	69 054
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(880 061)	-	-	-	-	(880 061)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(880 061)	-	-	X	-	(880 061)
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	10 286	(10 286)	X

3345	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3300	676 892	-	-	-	10 286	225 903	913 081	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.									

Форма 0710004 с.3

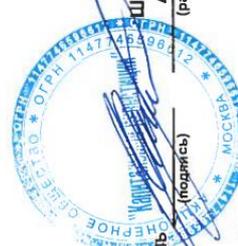
2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2020 г.		
		На 31 декабря 2019 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
В том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

Форма 0710004 с. 4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	913 081	1 724 088	1 688 780



 Руководитель (подпись) _____

 Шурнов Евгений Александрович

 (расшифровка подписи) _____

 17 января 2022 г. _____

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма / форма собственности
Акционерное общество / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2021
31744504		
7709954948		
64.99.1		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 398 975	177 116
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4114	460 100	-
ОТ ВОЗВРАТА ПЕРДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЙМОВ, ОТ ПРОДАЖИ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ)	4115	1 922 041	134 600
ПРОЦЕНТОВ ПО ДОЛГОВЫМ ФИНАНСОВЫМ ВЛОЖЕНИЯМ	4116	15 868	41 454
прочие поступления	4119	966	1 062
Платежи - всего	4120	(1 102 832)	(190 666)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(598)	(649)
в связи с оплатой труда работников	4122	(719)	(1 064)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 554)	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 621)	(15 594)
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	(39)	-
ПЕРЕВОД СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	(962 000)	-
В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ), ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ДРУГИМ ЛИЦАМ	4127	(112 300)	(173 358)
прочие платежи	4129	(1)	(1)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 296 143	(13 550)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	540 205	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	540 205	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-

в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	540 205	-

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 709 911)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(361 208)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 348 703)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 709 911)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	126 437	(13 550)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10 325	23 874
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	136 762	10 325
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель  **Шмурнов Евгений Александрович**
(расшифровка подписи)

17 января 2022 г.



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2022 г.

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

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 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	1 100 000
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	-	1 100
	Отложенные налоговые активы	1180	14	15	1 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	14	15	1 101 738
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 063 334	3 603	7 789
	в том числе:				
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		14	34	30
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		1 063 320	3 569	7 759
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	773 214	604 320
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	524 100
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	-	80 220
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	773 214	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 035	136 762	10 325
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 064 369	913 579	622 434
	БАЛАНС	1600	1 064 383	913 594	1 724 172

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	13 738	10 286	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	359 022	225 903	167 135
	Итого по разделу III	1300	1 049 653	913 081	1 724 088
	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	14 575	-	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		14 575	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	85	439	31
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		34	32	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	31
	НАЛОГИ		33	407	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		18	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	70	74	54
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	14 730	514	84
	БАЛАНС	1700	1 064 383	913 594	1 724 172

Руководитель

Шурнов Евгений
Александрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

12 октября 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2022 г.

Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	30	09	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	31744504		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
			64.99.1		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 701)	(952)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 701)	(952)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 770	35 434
	Проценты к уплате	2330	(75)	(10 593)
	Прочие доходы	2340	1 943 095	2 465 598
	в том числе:			
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 943 095	620 575
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 845 024
	Прочие расходы	2350	(1 816 325)	(2 426 687)
	в том числе:			
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(1 816 309)	(577 556)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 835 962)
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(12 319)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	170 764	62 801
	Налог на прибыль	2410	(34 153)	(11 777)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(34 152)	(12 269)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1)	492
	Прочее	2460	(38)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	136 572	51 023

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

«29» ноября 2022г.

СПРАВКА О НАЛИЧИЕ ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВОВ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На 30.09.2022 года обеспечения обязательств полученные отсутствуют

На 30.09.2022 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

Генеральный директор _____

Е.А. Шмурнов



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2022 г.	За Январь - Сентябрь 2021 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	136 572	51 023
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель: Шмурнов Евгений Александрович
 (Подпись) (Расшифровка подписи)

12 октября 2022 г.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2022 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие обыкновенные акции	171800	3 940,00
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Генеральный директор

Е.А. Шмурнов

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2022 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100,00

Генеральный директор

Е.А. Шмурнов

Нематериальные активы на 30.09.2022 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности)
1.	---	---	---	---	---	---
2.	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор  С.И. Циурнов



Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.09.2022 г.) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие машины и т. п.)
		отсутствуют						
Итого				0,00	0,00	0,00		

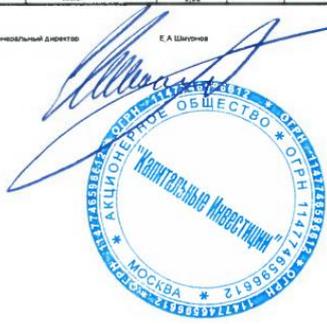
Генеральный директор Е. А. Шмурнов



Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.09.2022 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость, на последнюю отчетную дату, руб.	Дата признания к учету	Динамика изменения затрат														
				31.03.2016г.	30.06.2016г.	30.09.2016г.	31.12.2016г.	31.03.2017г.	30.06.2017г.	30.09.2017г.	31.12.2017г.	31.12.2018г.	31.12.2019г.	31.12.2020г.	31.12.2021г.	30.09.2022г.		
	отсутствуют																	
	иные:	6,00																

Генеральный директор Е.А. Шлычков



Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0,00	0,00					

Генеральный директор

Е.А. Шмурнов



Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.09.2022 г.- строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	отсутствуют			
2.				
3.				
Итого				0,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
3.								
Итого	0,00		0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого	0,00		0,00					

Генеральный директор

Е.А. Шмурин



Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2021	30.09.2022 г.
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	----	----
	- сырье и материалы	----	----
	- топливо	----	----
	- прочие материалы	----	----
	- затраты в незавершенном производстве	----	----
	- готовая продукция	----	----
	- расходы будущих периодов	----	----
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	----	----

Генеральный директор



Е.А.Шмурнов

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	33 533,83	30.09.2022	05.10.2022	Аренда помещения за сентябрь 2022	текущая	100%	05.10.2022
2	Задолженность по налогам и сборам за 3 квартал 2022	9 182,00	30.09.2022	05.10.2022	НДФЛ с заработной платы за сентябрь 2022	текущая	100%	05.10.2022
3	Задолженность по налогам и сборам за 3 квартал 2022	24 081,52	30.09.2022	05.10.2022	Взносы с заработной платы за сентябрь 2022	текущая	100%	05.10.2022
6	Сотрудники	18 318,00	30.09.2022	05.10.2022	Заработная плата за сентябрь 2022	текущая	100%	05.10.2022
1								
	итого	85 115,35						

Генеральный директор

И.А. Шмурнов



Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест"	6 000 000,00	68 909,59	29.08.2022	15.10.2022	13,10	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2	ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест"	8 500 000,00	6 101,37	28.09.2022	15.10.2022	13,10	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		14 500 000,00	75 010,96					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		0,00	0,00					

Генеральный директор



Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
Итого:		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		0,00	0,00					

Генеральный директор



Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	отсутствуют		
Итого		0,00	

Генеральный директор



Е.А.Шмурнов



Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 30.09.2022 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
	отсутствуют		
Итого		0,00	

Генеральный директор



Е.А.Шмурнов

Данные об объемах производства и реализации за период 2016 г. - 9 мес.2022г.

Наименования показателей	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	9 мес. 2022 г.
Продукция 1 (производство пара и горячей воды (тепловой энергии))							
Объем реализации (в физ. ед.)	0						
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)	0						
Продукция 2 (поставка тепловой энергии в целях компенсации потерь)							
Объем реализации (в физ. ед.)							
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)							
Продукция 3							
Объем реализации (в физ. ед.)							
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)							
Продукция N							
Объем реализации (в физ. ед.)							
Средняя цена реализации (в руб. за физ. ед.)							

Генеральный директор



Е.А.Шмурнов



ДОГОВОР ЦЕССИИ № 20220929-11
(уступки требования)

г. Москва

29 сентября 2022 г.

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции», именуемый в дальнейшем «Цедент», в лице Генерального директора Шмурнова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур», именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице Генерального директора Попова Егора Вадимовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. Цедент обязуется уступить Цессионарию требования Цедента к Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Селигер Инвест», (ОГРН 1217700566214) (далее по тексту – «Должник»), возникшее из займа № 20220629-1 от «29» июня 2022 года со всеми изменениями и дополнениями к нему (далее по тексту – «Договор займа»), заключенного между Цедентом и Должником, в объеме, указанном в пункте 2 настоящего Договора.

2. Цедент в соответствии с настоящим Договором уступает Цессионарию требования по Договору займа в полном объеме, при этом:

2.1. Размер непросроченных денежных обязательств Должника (срок платежа по которым еще не наступил) по состоянию на дату заключения настоящего Договора составляет **1 043 094 794,52 (Один миллиард сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки** и складывается из следующего:

- суммы требования возврата Должником суммы основного долга по Договору займа в размере 1 010 000 000

Один миллиард десять миллионов) рублей (Сумма займа);

- суммы требования уплаты Должником процентов (вознаграждения) за пользование Суммой займа в размере **33 094 794,52 (Тридцать три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки.**

2.2. Помимо требований, указанных в п.п. 2.1 настоящего Договора, Цедент уступает также все иные требования, предусмотренные Договором займа (проценты за пользование Суммой займа, которые могут возникнуть в будущем, требования уплаты Должником неустоек (штрафов, пени) и иных платежей, предусмотренных Договором займа), по которым обязательства Должника возникают в будущем.

Цессионарий самостоятельно уведомляет Должника об уступке Цедентом Цессионарию требований в соответствии с настоящим Договором.

3. За уступку требований, существо и размер которых указаны в пунктах 1 и 2 настоящего Договора, Цессионарий уплачивает Цеденту сумму в размере **1 043 094 794,52 (Один миллиард сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки** (НДС не облагается) в следующем порядке:

3.1. первая часть суммы в размере 900 000 000 (Девятьсот миллионов) рублей уплачивается Цессионарием не позднее 6 октября 2022 года безналичным путем на расчетный счет Цедента, указанный в ст. 20 настоящего Договора;

3.2. вторая часть суммы в размере **143 094 794,52 (Сто сорок три миллиона девяносто четыре тысячи семьсот девяносто четыре) рубля 52 копейки** уплачивается Цессионарием не позднее 30 марта 2023 года безналичным путем на расчетный счет Цедента, указанный в ст. 20 настоящего Договора

4. Сумма, указанная в пункте 3 настоящего Договора, должна быть перечислена Цессионарием в полном объеме путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Цедента, указанный в пункте 20 Договора.

Моментом исполнения Цессионарием своей обязанности по оплате приобретаемых требований считается момент поступления денежных средств в полном объеме на корреспондентский счет Банка Цедента, указанный в пункте 20 настоящего Договора.

В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации приобретаемые права (требования) в залоге у Цедента до осуществления Цессионарием полной оплаты в рамках настоящего Договора не находятся.

5. Уступаемые согласно настоящему Договору требования переходят к Цессионарию в полном объеме в дату зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Цедента (далее по тексту – «дата перехода требований»). Цедент предоставляет Цессионарию выписку и/или платежное поручение с отметкой Банка Цедента о зачислении денежных средств на расчетный счет Цедента в срок не позднее 1 (Одного) рабочего дня со дня зачисления денежных средств, указанных в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Цедента.

6. Настоящий Договор является документом, позволяющим Цессионарию с даты перехода к нему требований предъявлять к Должнику требования кредитора в соответствии с условиями настоящего Договора и Договора займа.

7. С даты перехода требований к Цессионарию Цедент претензий к Должнику по его обязательствам, указанным в пункте 1 настоящего Договора, не имеет.

8. Цессионарий гарантирует и заверяет, что на дату подписания настоящего Договора:

8.1. Цессионарий является надлежащим образом созданным и действующим юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации; Цессионарий осуществляет свою деятельность в полном соответствии с законодательством Российской Федерации и его учредительными документами, а также Правилами доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур»;

8.2. Цессионарий получил необходимые одобрения и разрешения своих органов управления, а также иных уполномоченных органов и организаций для заключения настоящего Договора (при их необходимости);

8.3. Для придания настоящему Договору юридической и исковой силы, его действительности и законности не требуется его государственная регистрация и/или учетная запись, а также получение согласия (разрешения) государственных органов и/или уплата сборов и пошлин;

8.4. Заключение и исполнение настоящего Договора Цессионарием не нарушает и не будет нарушать требований законодательства, учредительных документов Цессионария, Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур», а также любых договоров и иных документов, которые были им заключены ранее с третьими лицами;

8.5. Договор подписан надлежащим образом уполномоченным представителем Цессионария, полномочия которого не прекращены и не отозваны;

8.6. в отношении Цессионария не существует каких-либо исков, арбитражных, административных или судебных разбирательств и расследований, которые могут отрицательно сказаться на возможности надлежащего исполнения им настоящего Договора, а также не существует угроз возникновения таких правовых споров в дальнейшем, которые могут помешать исполнению Цессионария настоящего Договора; на момент подписания настоящего Договора Цессионарий не признан банкротом, не обладает признаками несостоятельности (банкротства), в отношении него не возбуждались и не ведутся дела о признании несостоятельным (банкротом), в деятельности Цессионария по настоящему Договору отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства, в отношении Цессионария не начаты процедуры ликвидации и/или реорганизации.

9. Цедент гарантирует и заверяет, что на дату подписания настоящего Договора:

9.1. Цедент является надлежащим образом созданным и действующим юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации; Цедент осуществляет свою деятельность в полном соответствии с законодательством Российской Федерации и его учредительными документами;

9.2. Цедент обладает всеми правами и полномочиями на заключение настоящего Договора, в том числе получил необходимые одобрения и разрешения своих органов управления, а также иных уполномоченных органов и организаций для заключения настоящего Договора (при их необходимости);

9.3. Заключение и исполнение настоящего Договора Цедентом не нарушает интересы третьих лиц в связи с заключенными Цедентом соглашениями в отношении требований по Договору займа;

9.4. в отношении Цедента не существует каких-либо исков, арбитражных, административных или судебных разбирательств и расследований, которые могут отрицательно сказаться на возможности надлежащего исполнения любой им настоящего Договора, а также не существует угроз возникновения таких правовых споров в дальнейшем, которые могут помешать исполнению им настоящего Договора; на момент подписания настоящего Договора Цедент и Должник не признаны банкротами, не обладают признаками несостоятельности (банкротства), в отношении Цедента и Должника не возбуждались и не ведутся дела о признании несостоятельным (банкротом), в деятельности Цедента и Должника отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства, в отношении Цедента и Должника не начаты процедуры ликвидации и/или реорганизации

10. Каждая Сторона заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

10.1. заключение и исполнение Договора Стороной не противоречит положениям законодательства Российской Федерации, а также учредительных документов Стороны и Общества;

10.2. информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, не содержит сведений, не соответствующих действительности, и не умалчивает о фактах, имеющих значение для Сторон при исполнении Договора.

11. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты перехода прав требования к Цессионарию, Цедент обязан передать Цессионарию, а Цессионарий принять по Акту приема-передачи один подлинный экземпляр Договора займа, а также другие документы, необходимые Цессионарию для предъявления требований к Должнику, при условии, что такие документы имеются у Цедента (не были изъяты у него в порядке, установленном действующим законодательством). Цедент обязан передать Цессионарию все полученное от Должника в счет уступленного по настоящему Договору требования.

12. Цессионарий в соответствии со ст. 386 ГК РФ принимает на себя риск выдвижения Должником возражений против уступаемых по настоящему Договору требований.

13. В случае неосуществления Цессионарием платежа в порядке, предусмотренном пунктом 4 настоящего Договора, Цессионарий уплачивает Цеденту неустойку (пени) в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы неуплаченного платежа за каждый календарный день просрочки. С учетом пункта 7 статьи 41 Федерального закона от «29» ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» исполнение обязательства по уплате указанной неустойки подлежит исполнению за счет собственных средств (имущества) АО «УК ТФГ».

14. Стороны обязуются извещать друг друга о перемене своего местонахождения (юридического адреса), почтового адреса, платежных и иных реквизитов. Любые уведомления, извещения, адресованные Сторонам, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по адресу соответствующей Стороны, указанному в пункте 20 настоящего Договора, либо нарочным (за исключениями, предусмотренными настоящим Договором).

15. Договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон.

16. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

17. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Цедента, один - для Цессионария, один - для Должника.

18. В случае возникновения споров, разногласий и/или требований, на основании настоящего Договора или в связи с ним, в т.ч. касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, сторона инициатор обязана

направить контрагенту претензию (требование) способами и по адресам, указанным в п. 14 настоящего Договора. Сторона, в адрес которой направлена претензия (требование), обязана ее рассмотреть и исполнить или дать письменный мотивированный ответ в течение 7 (семи) рабочих дней, от даты направления претензии (требования). Если направившая претензию (требование) Сторона получила отказ другой Стороны удовлетворить требования, содержащиеся в претензии (требовании), полностью или частично, либо в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты направления претензии (требования), не получила на нее ответ, то такая Сторона вправе передать спор в Арбитражный суд г. Москвы.

19. Настоящий Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, применяется законодательство Российской Федерации.

20. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Цедент: Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
ИНН/КПП: 7709954948/770901001
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал д. 9, этаж 8, помещ. /ком. I/4
р/с 40701810422000047150 в АКБ «Абсолют банк» (ПАО), г. Москва,
БИК 044525976,
к/с 30101810500000000976

Цессионарий: Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Амур»
ИНН/КПП: 7708168370/997950001
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой д.34 помещение II
р/с 40701810024000000537
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810500000000976 в Главном управлении Центрального банка РФ по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044525976

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»




Е.В. Шмурнов

Генеральный директор
Акционерного общества
«Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
комбинированным фондом «Амур»




Е.В. Попов

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью
№ 84 лист 2
Генеральный директор
АО "Капитальные Инвестиции"
Евграфов Е.А.
Е.А. Евграфов
Е.В. Лещин



03.10.2022

Поступ. в банк плат. Списано со сч. плат. 0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 28 03.10.2022

Дата Вид платежа

Сумма прописью | Девятьсот миллионов рублей

ИНН 7708168370	КПП 770801001	Сумма	900000000=	
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"		Сч. N	40701810024000000537	
Плательщик		БИК	044525976	
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)		Сч. N	30101810500000000976	
Банк плательщика		БИК	044525976	
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)		Сч. N	30101810500000000976	
Банк получателя		Сч. N	40701810422000047150	
ИНН 7709954948	КПП 770901001	Вид оп. 01	Срок плат.	5
Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"			Наз. пл.	
			Код	
Получатель		Рез. поле		

Оплата по Договору цессии № 20220929-11 от 29.09.2022г.
НДС не облагается.

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М.П. _____

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО)
ИСПОЛНЕНО
Абсолют Банк Оператор
03.10.2022
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976
ЭП ПОДЛИННА

Доставлено по системе "iBank" 13.10.2022 04:50 GMT+03:00 ЭП ПОДЛИННА	
ID документа:30880166073	Распечатано 09.12.2022 12:08 GMT+03:00
Абсолют Банк Оператор	ID ключа проверки ЭП:1655108705672999819
Период действия ключа ЭП с 13.06.2022 00:00 GMT+03:00 по 01.01.2027 23:59 GMT+03:00	



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027581-3

« 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Беловой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 24 г.

АО «Опцион» - Москва, 2521 г., б/у, 13 № 484



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко</p>
3. Объект страхования:	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай:	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдашь до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835
Снобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007976/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007976/21 от 28.12.2021г. (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:	Белова Елена Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, корп. 1, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первое или очередное платеж 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 отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 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 проведение 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, а 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 Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

(Белова Е.Н.)

«28» декабря 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 176 (Сто семьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.