

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: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, 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/23-02-Ц

от 30 марта 2023 года

**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 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
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Дополнительное соглашение № 23-02 от 03 марта 2023 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата проведения оценки:	31 декабря 2022 г.
Дата составления отчета:	30 марта 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Сведения об оценщике, проводившем оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».....	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.....	8
1.8. 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.....	10
1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.....	11
1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.12. Методология определения справедливой стоимости.....	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	15
2.3. Общая информация об объекте оценки.....	18
2.4. Информация, характеризующая деятельность организации	20
2.5. Финансовая информация.....	20
2.5.1. Анализ финансовых результатов Общества	20
2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества	23
2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	28
2.5.4. Прогнозные данные.....	34
2.6. Описание текущего использования объекта оценки	34
2.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	34
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.	35
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2022 г.	36
3.3. Прогноз социально-экономического развития.....	37
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	39
3.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	43
3.6. Анализ биржевых сделок (котировок).....	48
3.7. Анализ внебиржевых сделок.....	48
3.8. Общие выводы.....	49
IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	50
4.1. Общие положения	50
4.2. Общие понятия оценки.....	50
4.3. Общее описание подходов и методов оценки.....	51
4.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	51
4.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки.....	52
4.4. Согласование результатов оценки	56
V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
5.1. Обоснование подходов и методов оценки	57
5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	58
5.2.1. Общие положения	58
5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки.....	58
5.2.3. Расчет скорректированной стоимости активов.....	59
5.2.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств.....	67
5.2.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки.....	68
5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом	72
5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	72
5.5. Согласование результатов оценки	72
VI. ВЫВОДЫ	73
VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	77

«30» марта 2023 г.

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 23-02 от 03 марта 2023 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 оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование».

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию **на 31 декабря 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 № 23-02 от 03 марта 2023 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:

5 311 (Пять тысяч триста одиннадцать) 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:

5 414 (Пять тысяч четыреста четырнадцать) рублей

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.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 № 23-02 от 03 марта 2023 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	107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
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 – 31.12.2022 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));
- 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 – 31.12.2022 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 в судебном порядке определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных 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. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Общие сведения об Оценщике	<p>Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО».</p> <p>Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2012 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	142438 Ногинский район, д.Большое Буньково, ул.3-я Полевая, д.29
Адрес электронной почты оценщика	antonina2821@mail.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22, выдан 20.07.2022 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2022 г. по 22.08.2023 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. 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)	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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

Согласно статьи 15 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.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

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 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 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 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 Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом 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 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 Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

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 является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда, учитывая данные обстоятельства, 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 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 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 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)».

9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

[Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки указанные методические рекомендации отсутствуют (не разработаны и не утверждены), то их использование в рамках настоящего отчета об оценке не представляется возможным (указанные методические рекомендации не использовались).

1.8. 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

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	107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещ. 1/1
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

Имущественные права, связанные с объектом оценки (данные о балансовой стоимости объекта).

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

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.

Балансовая стоимость объекта оценки: не определена.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 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.

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, 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 31.12.2022 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 31.12.2022 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 31.12.2022 г.	копия
Договор цессии № 20220929-11 от 29 сентября 2022 г.	копия
Справка о стоимости чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» по состоянию на октябрь 2022 г. и на 30.12.2022 г.	копия

Источник: Данные Заказчика.

1.9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

Все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Отчете.

1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки

1 акция в пакете от 50%+1 до 75%

Затратный подход	5 311 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 311 руб.

1 акция в пакете от 75%+1 до 100%

Затратный подход	5 414 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 414 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».

1.11. 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 - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же 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 их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки,

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

удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.12. Методология 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 выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы процесса 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), 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.

1. 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.

2. 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:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- 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.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

3. 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 котируемой 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 объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. 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), а именно:
 - общая информация об объекте оценки;
 - информация, характеризующая деятельность организации.
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Финансовая информация

2.5.1. 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 31.12.2022 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2022 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	2022 год
<i>Выручка от реализации</i>	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
<i>Валовая прибыль</i>	109 000	75 709	99 310	-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	-2 415
<i>Прибыль (убыток) от продаж</i>	105 850	72 790	95 761	-14 270	-1 378	-1 273	14 526	-2 415
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	0	0	0	0	0

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-34 013	0	0	-10 603	-101
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	-1 816 465
Прибыль (убыток) до налогообложения	-36 334	-37 613	-27 852	-105 385	213 174	44 136	85 184	170 107
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-21 382	-4 415	-16 128	-34 022
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	-1
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	-46
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 054	136 038

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 31.12.2022 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	2022 год
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 общefирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-2 415
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	-2 415
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973	-99 332	119 098	-27	40 261	126 630
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	124 491	133 674	131 405	-73 798	117 720	-1 300	54 787	124 215
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	124 215
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	-34 013	0	0	-10 603	-101
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	42 230	95 454	45 436	41 000	45 993
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	170 107
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529	3 337	-42 766	-8 829	-16 129	-34 069
Чистая прибыль	-29 447	-30 169	-22 323	-102 048	170 408	35 307	69 055	136 038

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	2022 год
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 общefирменные (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

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (ЕБИТ)	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 (ЕВТ)	-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
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	2022 год
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 общешфирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%	-33,3%	41,8%	-7,6%	5,2%	80,4%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	-13,9%	18,3%	-85,0%	105,4%	-7,6%	-1241,1%	-116,6%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%	131,1%	219,9%	-100,0%	-149214,8%	214,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)	n/a	7,4%	-1,7%	-157,9%	259,5%	-101,1%	-4314,4%	126,7%
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%	-46,7%	100,0%	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (ЕБИТ)	n/a	-0,2%	-10,5%	-315,2%	203,6%	-101,1%	-4314,4%	126,7%
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%	-59,9%	100,0%	n/a	n/a	-99,0%
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%	931,3%	126,0%	-52,4%	-9,8%	12,2%
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 (ЕВТ)	n/a	-3,5%	26,0%	-278,4%	302,3%	-79,3%	93,0%	99,7%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%	-39,6%	1381,6%	-79,4%	82,7%	111,2%
Чистая прибыль	n/a	-2,5%	26,0%	-357,1%	267,0%	-79,3%	95,6%	97,0%

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 чёткой 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. По итогам 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 2022 г.

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

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

2.5.2. 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 31.12.2022 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.	31.12.2022 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	870 000
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	870 014
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	162 243
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	16 965
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	179 208
БАЛАНС	2 397 018	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 049 222
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	358 488
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	1 049 119
Долгосрочные заёмные 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
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	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.	31.12.2022 г.
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	2 286	11 167	31	439	34
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	38	34	54	74	69
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	103
БАЛАНС	2 397 016	2 297 408	2 184 080	2 369 923	1 520 697	1 699 981	1 724 172	913 594	1 049 222

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.	31.12.2022 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%	82,92%
Отложенные налоговые активы	0,18%	0,49%	0,85%	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%	0,002%	0,00%
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%	82,920%
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%	15,46%
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%	1,62%
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%	17,080%
БАЛАНС	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Уставный капитал	48,18%	63,33%	66,62%	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%	74,09%	64,51%
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%	1,31%
Нераспределенная прибыль	-0,65%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%	24,73%	34,17%
Итого собственный капитал	47,53%	61,37%	63,17%	68,37%	99,85%	99,34%	100,00%	99,94%	99,99%
Долгосрочные заёмные средства	35,65%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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%	0,00%
Кредиторская задолженность	2,97%	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,05%	0,00%
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%	0,01%
БАЛАНС	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	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.

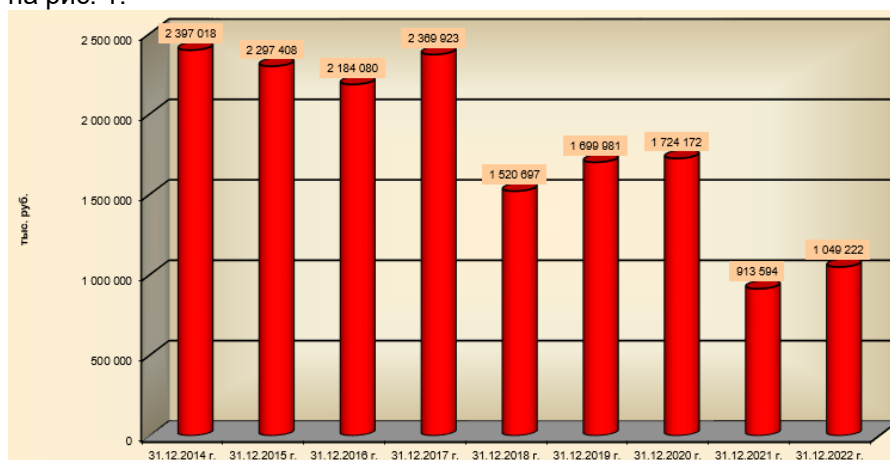


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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 заемных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.
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.
2022 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение долгосрочных финансовых вложений.	Без существенных изменений.

Источник: Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 99,99% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

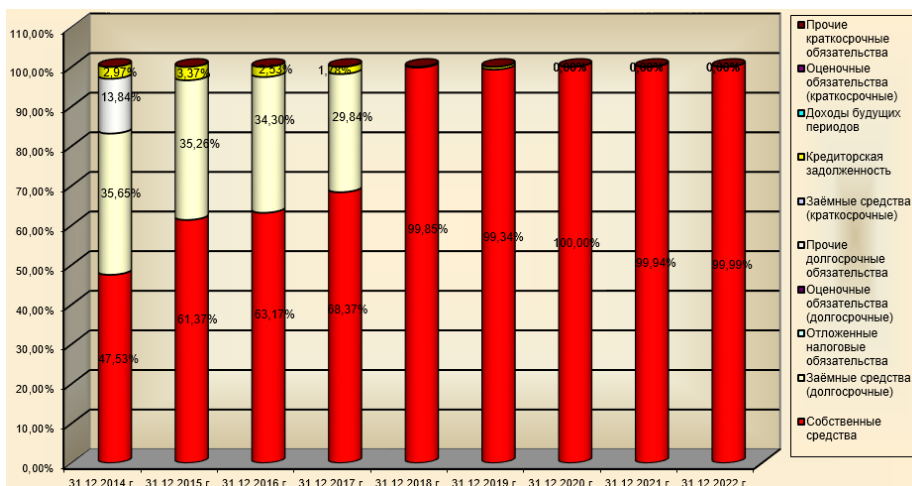


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

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 82,92%, доля оборотных активов составляет 17,08%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

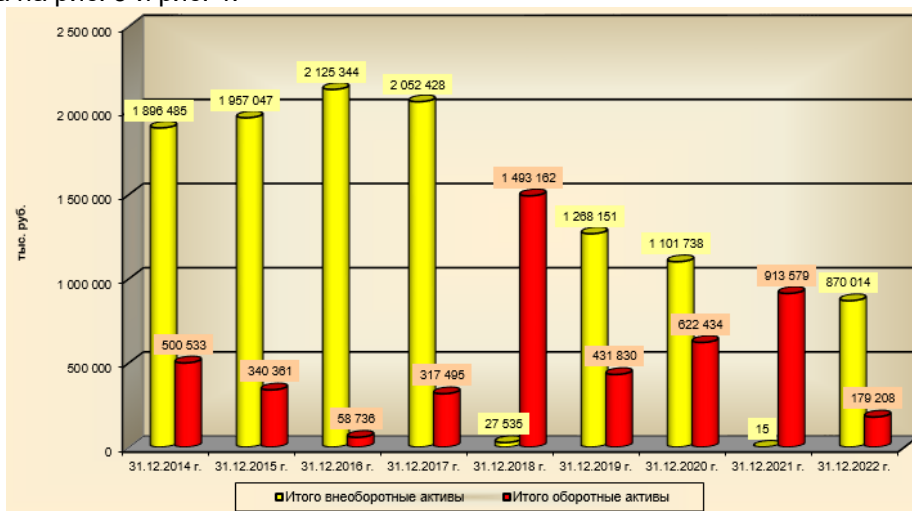


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

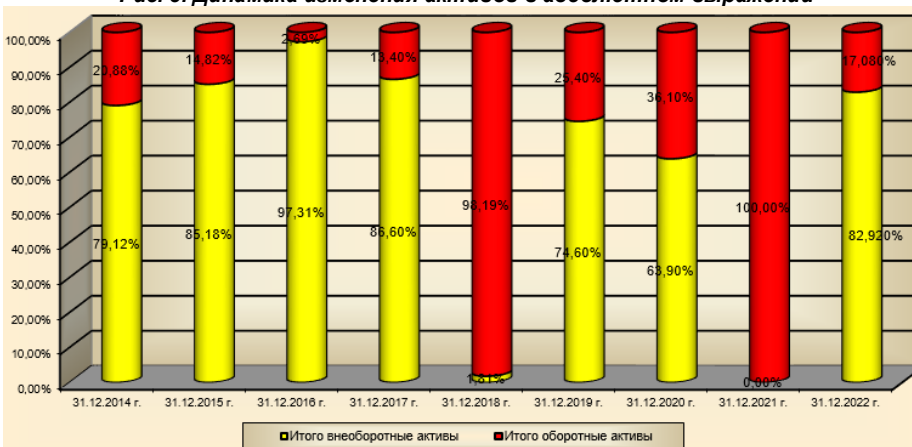


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:
 - долгосрочные финансовые вложения – 82,92% совокупных активов Общества;
 - дебиторская задолженность – 15,46% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на

рис. 5 и рис. 6.

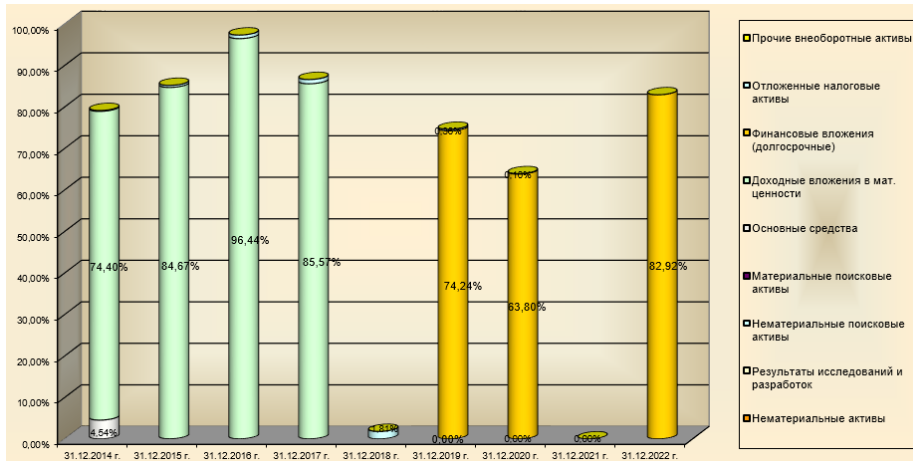


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

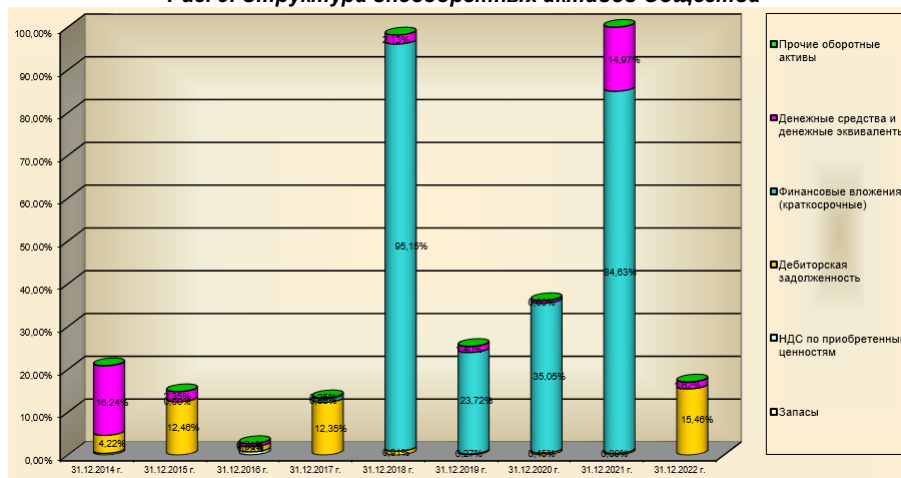


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 870 000 тыс. руб. 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 162 243 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 16 965 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. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 34 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 69 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.

2.5.3. 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.	31.12.2022 г.
<u>Ликвидность</u>								
Козф. абсолютной ликвидности	0,6975	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176	1773,8324	164,7087
Козф. быстрой ликвидности	4,3942	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835
Козф. текущей ликвидности	4,3942	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1739,8835
<u>Финансовой устойчивости</u>								
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	208 882	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758	3 164	162 209
Доля СОС в выручке, %	87,81	-4,69	94,06	9,61	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,7204	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649	60872,0667	1,2059
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	0,9999
<u>Финансовый риск</u>								
Покрытие процентов	0,5473	0,5998	0,6230	-3,3400	n/a	n/a	n/a	1229,8515
Доля долга в инвестированном капитале, %	36,49	35,19	30,38	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	57,45	54,29	43,65	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	35,26	34,30	29,84	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<u>Эффективность</u>								
Оборачиваемость запасов, дней	0	1	1	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	7	11	10	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	297	224	219	466	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	304	236	230	466	0	0	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	n/a
<u>Прибыльность / рентабельность</u>								
Козф. ЕБИТДА, %	24,86	48,74	47,89	-61,50	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. ЕБИТ, %	24,86	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. ЕВТ, %	-15,27	-14,74	-10,46	-87,82	n/a	n/a	n/a	n/a
Козф. прибыли после налогов, %	-12,38	-11,82	-8,39	-85,04	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	9,81
Отдача на инвестированный капитал, %	2,25	2,17	1,90	-4,73	5,87	-0,06	-0,08	7,17

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.	31.12.2022 г.
Отдача на активы, %	-1,25	-1,35	-0,98	-5,25	10,58	2,06	2,70	9,81

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.	31.12.2022 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	9,81
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00	99,94	99,99
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56	60 872,07	1,21
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	n/a

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 31.12.2022 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
Козф. 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 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
Козф. 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
Козф. 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	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	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 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	0	1	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	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	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	13			
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
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	1	0	0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	23			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	А			

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	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 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2022 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	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	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	5			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	С			

Источник: Расчет Оценщика.

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

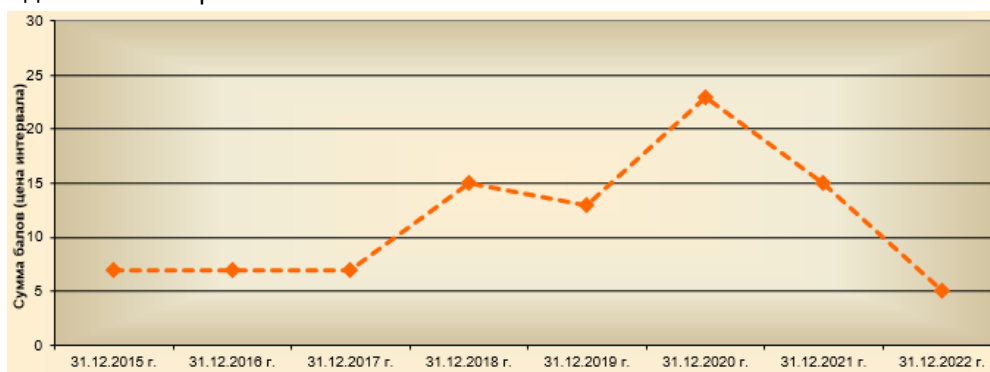


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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	Разнонаправленная	37,50	12,50	12,50	62,50
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	50,00	37,50	0,00	12,50
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	50,00	0,00	0,00	50,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	12,50	0,00	37,50	50,00
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	12,50	37,50	0,00	50,00

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.

2.5.4. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. 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	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6	101,3	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	101,1	116,5
Индекс потребительских цен, на конец периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	103,8	108,39
Индекс промышленного производства	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	98,0	105,3
Обрабатывающие производства	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9	100,1	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,0	99,1
Инвестиции в основной капитал	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	101,7	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4	103,7	106
Ввод в действие жилых домов	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2	102,8	104,00
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	101,0	103,4
Реальная заработная плата	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	101,5	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	50 131	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	4,7	5,7	4,8
Оборот розничной торговли	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	103,4	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. 1. <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 снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 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%.

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

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г

каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

6. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf

Вывод:

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

3.3. Прогноз социально-экономического развития

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 ненефтегазовый 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

3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

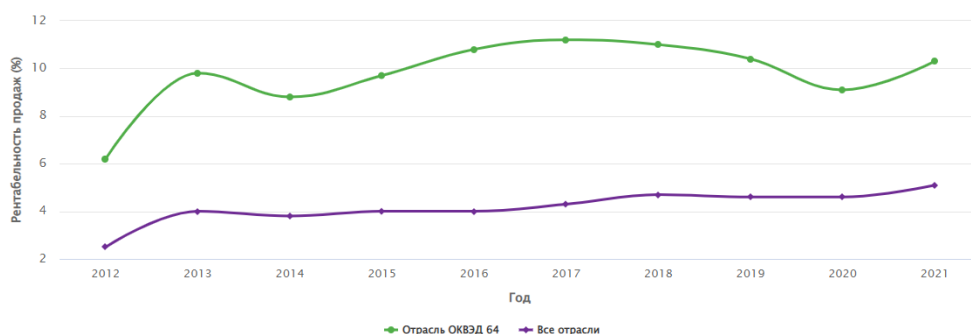
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 – «Вложения в ценные бумаги». Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме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

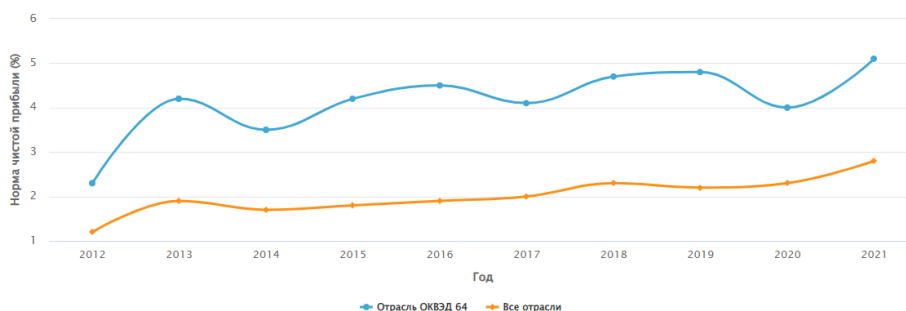
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



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

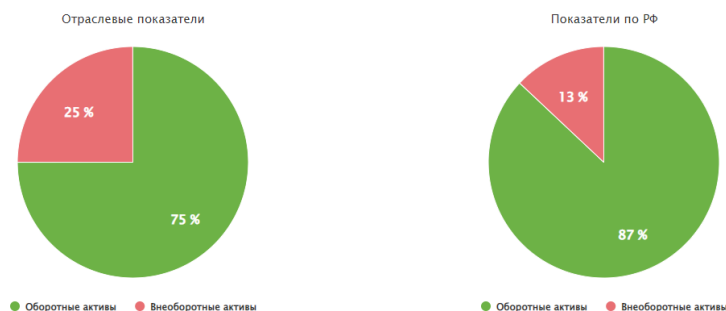
В отличие от рентабельности продаж норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2021 году данный показатель для отрасли 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 целом 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).

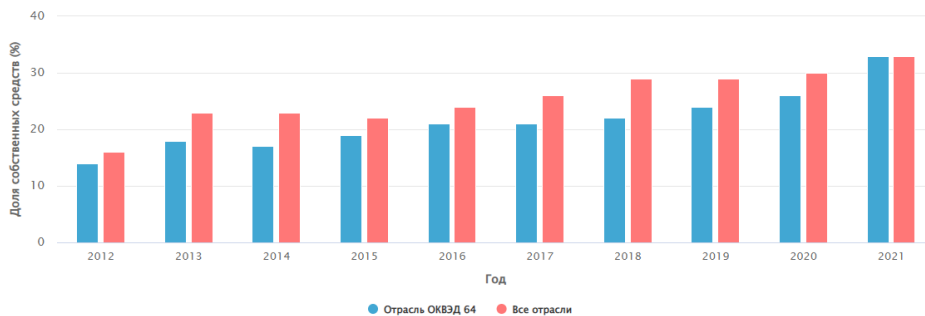


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 25%. Это меньше показателя по РФ - 87%.

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем

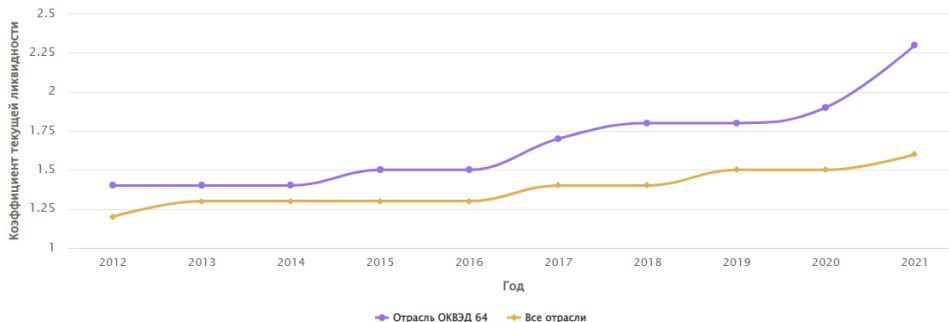
надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



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

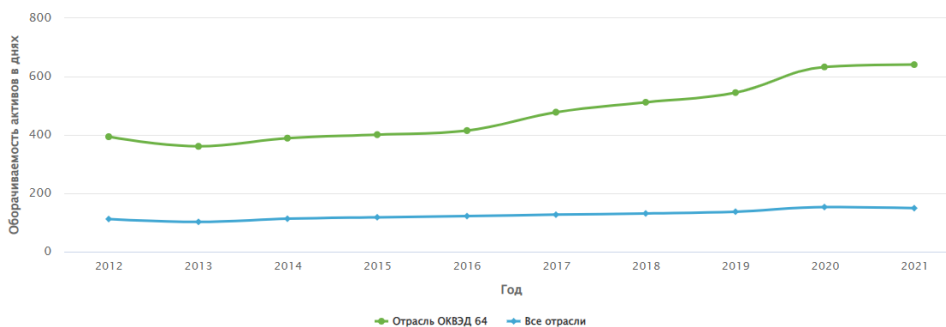
Коэффициент текущей ликвидности

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 отражение 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%
Фондротдача	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

Примечание: данные за 2022 г. на момент проведения оценки официально не опубликованы.

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" 183 отзыва

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
ОГРН 1147746596612 ИНН 7709934948 КПП 770901001 ОКПО 31744504

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

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: Город Москва	
		По России	Доля компании, %	Город Москва	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 продаж	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 продаж	14 526	1 292 250 645	453 495 971		10 843 666 805
Собственность 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 (автономий), %	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

Источник: <http://www.spark-interfax.ru/>.

Примечание: данные за 2022 г. на момент проведения оценки официально не опубликованы.

3.5. 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.

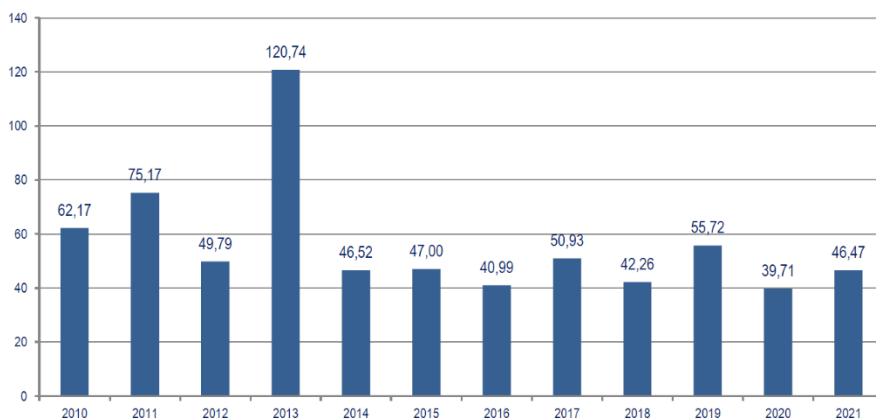
Таблица 25.

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

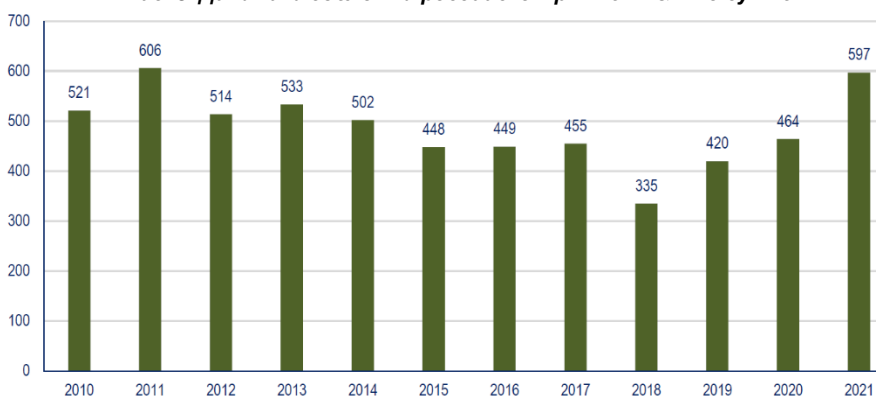
Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2021	46,470	597	43,40

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



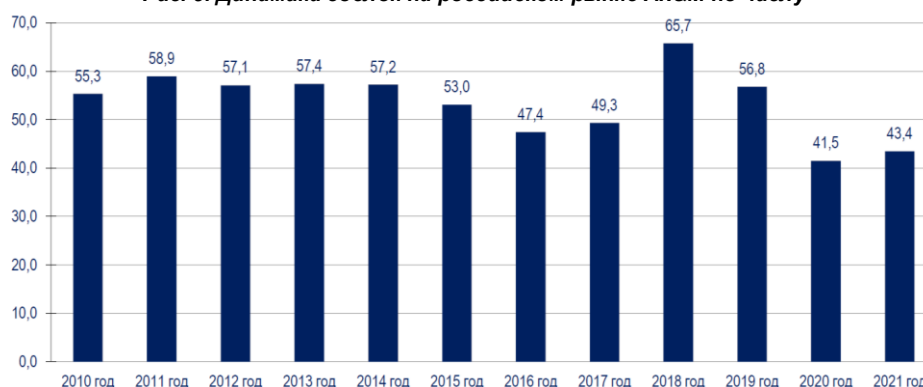
Источник: Информационное агентство АК&М

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 2022 года.

Сумма сделок в 2022 году — \$ 42 898,6 млн.

Число сделок — 517.

Средняя стоимость сделки — \$ 83 млн.

(за вычетом крупнейших — \$ 67,3 млн.)

Основные тренды - минимальное за 12 лет число миллиардных сделок

В 2022 году рынок M&A с порогом \$1 млн. немного снизился по сравнению с предыдущим годом.

Суммарная стоимость сделок сократилась на 7,7%, составив \$42,9 млрд. против \$46,47 млрд. годом ранее. Количество транзакций также уменьшилось: в 2022 году состоялось 517 сделок, а годом ранее — 597 (-13,1%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода упала заметнее — на 18,2% до 2,78 трлн. руб. с 3,4 трлн. руб. за 2021 год.

Активы при этом заметно подорожали. Средняя стоимость сделки, за вычетом крупнейших, в годовом сравнении выросла в 1,6 раза до \$67,3 млн. с \$43,3 млн. в 2021 году.

Однако при общем росте стоимости продаваемых компаний за прошедший год зафиксировано всего 4 сделки стоимостью выше \$1 млрд. — этот показатель в 2,8 раза ниже, чем в 2021 году, когда подобных сделок было отмечено 11. Это также самый низкий результат года за всю историю наблюдений. При этом стоит отметить, что все миллиардные сделки были вынужденными. Крупнейшей транзакцией 2022 года стала майская продажа Романом Абрамовичем футбольного клуба «Челси» консорциуму британских инвесторов во главе с Тоддом Боэли за \$3,15 млрд. Второе место занял выход южноафриканской Naspers из России — продажа классифайда и сервиса объявлений для продажи товаров «Авито» холдингу Ивана Таврина за \$2,45 млрд. (см. раздел «Услуги»).

На третьем месте оказалась продажа немецким концерном Mercedes-Benz своего российского автозавода, а также прав дистрибутора группе «Автодом» оценочно за \$1,66 млрд. Четвертой и самой небольшой миллиардной сделкой стал выход французской группы Renault из российских автомобилестроительных активов. В частности, 67,61%-ная доля группы в «АвтоВАЗе» была передана ФГУП «НАМИ», а завод «Рено Россия» — правительству Москвы. Оценочная стоимость сделки составила \$1,13 млрд.

Отдельно стоит отметить транзакции, которые, согласно нашей методике, классифицируются как внутренние (когда актив находится на территории России, а покупателем выступает российский резидент), однако продавцом является иностранный инвестор. В 2022 году зафиксировано 109 таких сделок из 517 — это 20,9% от общего числа. При этом их объем составил 38% от всех транзакций года (\$16,31 млрд).

Активнее всего покидали российский рынок компании из США (за год было продано 18 активов, принадлежавших американским инвесторам), Финляндии (14 транзакций), Чехии (10), Франции (8), Германии,

Кипра и Швеции (7, 6 и 5 сделок соответственно). Остальные страны в основном представлены единичными продажами.

Базовый объем рынка M&A (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), напротив, вырос относительно 2021 года. В 2022 году он достиг \$34,51 млрд., на 35,6% превысив показатель предыдущего года. В основном это объясняется стартовавшими с февраля распродажами крупных активов зарубежных инвесторов и поспешным уходом российских компаний с Запада. Все эти сделки были дешевле рынка, однако заметно повысили общий уровень стоимости проданных предприятий. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка вырос слабее — на 19,3% до 2,24 трлн. руб.

За 2022 год на рынке M&A обозначилось несколько новых трендов, которые будут определять его облик, как минимум, до середины 2023 года.

Первый тренд — это массовый уход иностранных инвесторов, которые вели бизнес на территории России. При этом уходят в основном крупные компании, которые вынуждены продавать свои активы по политическим причинам.

Стоит заметить, что далеко не все сделки по продаже бизнеса зарубежных инвесторов попадают в нашу статистику. Это объясняется символическими суммами, за которые продаются некоторые предприятия, а также затяжным процессом согласования продаж. Многие из них вообще не могут быть завершены из-за законодательных ограничений.

Так, согласно указу Президента РФ 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. 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. Одобрить сделку может только лично Президент, если даст на это специальное разрешение.

Напоминаем, после начала 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.

Большинство сделок с активами «недружественных» компаний заключаются по стоимости гораздо ниже рыночной. Это обусловлено не только спешкой при уходе, но и законодательными

ограничениями.

Так, подкомиссия Минфина приняла четыре условия для одобрения сделок по продаже иностранных активов в России. Это наличие независимой оценки стоимости активов; продажа актива с дисконтом в размере не менее 50% от стоимости, определенной в ходе независимой оценки; установление ключевых показателей эффективности (KPI) для покупателей активов и наличие рассрочки платежа для покупателя на один-два года, либо уплата добровольного взноса в федеральный бюджет в размере не менее 10% от суммы сделки.

Второй заметный тренд — это выход российских инвесторов из зарубежных активов. В основном это касается компаний, попавших под западные санкции, в первую очередь банков, таких как «Сбербанк», 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.

Третьим трендом можно назвать снижение стоимости предприятий не затронутых санкциями сфер. Это связано с неблагоприятной экономической ситуацией, которая в свою очередь повлияла на снижение потребительского спроса, сворачивание инвестиционных программ, и, следовательно, на снижение спроса на сами активы. В основном это коснулось предприятий сферы торговли. В сельском хозяйстве и пищевой промышленности, напротив, распродажи прекратились. Владельцы придерживают активы, которые могут оказаться востребованными на фоне стоимости продуктов и вырасти в цене.

В связи с распродажей иностранных компаний 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, заключенных в 2022 году, но при этом увеличило предложение, в связи с чем активы похуже качеством практически перестали продаваться или продаются заметно ниже рыночной стоимости. Как сообщил в интервью изданию «Коммерсантъ» президент и предправления 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 отчетном периоде, 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 продажа золотодобывающей компании «Высочайший». После публикации указа Президента РФ, который запретил западным инвесторам в ТЭКе и энергетике выходить из российского бизнеса без специального разрешения, отложена также сделка финского Fortum, который, как и многие другие западные инвесторы, планировал продать свои российские активы (в первую очередь, ПАО «Фортум»). По данным открытых источников, летом Fortum уже практически завершил прием заявок от потенциальных покупателей, но теперь сделка оказалась под вопросом.

В следующем году стоит ожидать роста распродаж по банкротству. Так, торговые площадки прогнозируют на 2023 год значительный рост числа непрофильных активов, выставляемых на продажу банками. Это связано с отменой моратория на банкротства, действовавшего в 2022 году, и ростом просрочки по кредитам юрлиц на фоне нестабильной экономической ситуации. Однако большая часть подобных активов может оказаться слишком дешевой для попадания в статистику.

Совокупный удельный вес сделок стоимостью до \$50 млн. на российском рынке M&A в 2022 году составил 71% от их общего числа (см. диаграмму 8) — это самый низкий уровень за 10 лет. Это не означает, что мелких компаний стали покупать меньше, просто их стоимость упала ниже уровня попадания в нашу статистику. Доля самого низкого ценового диапазона (до \$10 млн.) снизилась на 11 п.п. до 36,8% с 47,8% годом ранее. В то же время на 15,8% уменьшилась доля сделок стоимостью от \$500 млн. и выше. Лучше всего ситуация обстоит в области активов среднего сегмента, что связано с падением бизнес-активности в результате санкций и политических пертурбаций, а также с уходом крупных компаний за бесценки.

Компании, контролирующим акционером которых является государство, в 2022 году совершили 32 сделки по приобретению бизнеса⁵ на общую сумму \$4,59 млрд. (10,7% от общей стоимости). Суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 7,1% против 2021 года, тогда как в частном бизнесе объемы сократились на 10,5%. При этом число сделок с участием государства уменьшилось — их доля от общего количества составила всего 6,2% (против 9,2% в 2021 году).

Однако такое снижение не означает ослабления роли государства на рынке M&A, просто госструктуры перестали покупать миллиардные активы и переключились на средний бизнес. Самой крупной сделкой года с участием госкомпаний стало майское приобретение АО «Фирма Армадис»

Екатерины Михайловой у Игоря Ротенберга главного бурового подрядчика «Газпрома» 100% ООО «Газпром бурение» за \$933,6 млн. По данным открытых источников, «Фирма Армадис» действовала в интересах компании «Газстройпром», подрядчика «Газпрома».

Следует отметить, что средняя стоимость сделок с участием госкомпаний в 2022 году выросла на 59,7% до \$143,3 млн., однако этот показатель все равно не дотягивает до ранних, более высоких уровней. При этом у частных компаний средняя стоимость сделки снизилась на 0,6%.

Государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и остается косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. Так, законодательные нововведения побуждают госкомпании покупать российские предприятия для консолидации активов в отраслях, необходимых для самообеспечения ресурсами (IT, строительство и девелопмент, машиностроение и др.). Так, в 2022 году госкомпании приобрели 6 активов в IT, 5 — в строительстве и девелопменте, 4 — в машиностроении.

Первое место в рейтинге отраслей в 2022 году, как и в 2021-м, заняли **строительство и девелопмент** с 200 сделками на общую сумму \$8,6 млрд. — это на 11,3% хуже результата 2021 года. По числу транзакций отрасль занимает 38,7%, а по объему — 20% рынка. Крупнейшей сделкой отчетного периода стала продажа швейцарской European Property Holdings (EPH) своего российского бизнеса за \$617,6 млн.

Второе место в рейтинге отраслей в 2022 году заняло **машиностроение** (доля рынка — 14,3%) с 48 сделками на сумму \$6,13 млрд., что в 1,9 раза выше результата 2021 года. Крупнейшей транзакцией периода стала продажа немецким концерном Mercedes-Benz своего российского автозавода, а также прав дистрибутора дилеру — группе компаний «Автодом» оценочно за \$1,66 млрд.

На третье место поднялись **финансовые институты** с 23 сделками на сумму \$ 4,04 млрд. (9,4% объема рынка) — это в 4 раза выше результата 2021 года. Крупнейшей из них можно назвать продажу Сбербанком своих активов в восточной и центральной Европе AIK Banka a.d. Beograd за \$560,8 млн.

На четвертое место по итогам года вышли **услуги**, занявшие 8,9% рынка M&A 2022 года, с 45 сделками на сумму \$3,804 млрд. — это в 11 раз выше, чем годом ранее. Стоимость крупнейшей сделки в этой отрасли — продажи южноафриканским холдингом Naspers классифайда «Авито» структурам Ивана Таврина — составила \$2,45 млрд.

На пятом месте оказался **спорт** с 5 сделками на \$3,78 млрд. (доля рынка — 8,8%). Крупнейшей из них стала продажа Романом Абрамовичем футбольного клуба «Челси» консорциуму британских инвесторов во главе с Тоддом Боэли за \$3,15 млрд. Эта сделка стала также самой дорогой за год и первой среди трансграничных.

Стоит упомянуть, что в 2022 году не зафиксировано сделок только в **легкой промышленности**.



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

Средняя стоимость сделок в отраслях в 2022 году менялась разнонаправленно. ТЭК, как и в 2021 году, остался самой «дорогой» отраслью на российском рынке M&A. Также подорожали сделки в машиностроении, строительстве, IT, услугах и особенно в финансовых институтах. Зато компании в ранее «горячих» отраслях, таких как транспорт и торговля, упали в цене. А самой «дешевой» отраслью стала пищевая промышленность, но лишь по той причине, что сделки в этой отрасли проходят незначительные, серьезные активы инвесторы пока придерживают, ожидая более выгодных условий.

Отрасли	Объем сделок, \$ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	8599,1	20,0%	200	38,7%
Машиностроение	6130,2	14,3%	48	9,3%
Финансовые институты	4043,3	9,4%	23	4,4%
Услуги	3804,9	8,9%	45	8,7%
Спорт	3783,2	8,8%	5	1,0%
ТЭК	3727,3	8,7%	18	3,5%
IT	2315,3	5,4%	39	7,5%
Добыча полезных ископаемых	1759	4,1%	8	1,5%
Металлургия	1591,5	3,7%	7	1,4%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	1368	3,2%	16	3,1%
Транспорт	1193,8	2,8%	21	4,1%
Сельское хозяйство	1191,9	2,8%	22	4,3%
Электроэнергетика	1064,6	2,5%	9	1,7%
Торговля	969,2	2,3%	24	4,6%
Химическая и нефтехимическая промышленность	802,5	1,9%	5	1,0%
Пищевая промышленность	323,8	0,8%	15	2,9%
Связь	125,1	0,3%	5	1,0%
Страхование	66,4	0,2%	4	0,8%
Прочие производства	21,1	0,0%	1	0,2%
СМИ	18,4	0,0%	2	0,4%
Итого:	42898,6	100,0%	517	100,0%

Источник: Информационное агентство АК&М

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

В 2022 году рынок M&A с порогом \$1 млн. немного снизился по сравнению с предыдущим годом. Суммарная стоимость сделок сократилась на 7,7%, составив \$42,9 млрд. против \$46,47 млрд. годом ранее. Количество транзакций также уменьшилось: в 2022 году состоялось 517 сделок, а годом ранее — 597 (-13,1%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода упала заметнее — на 18,2% до 2,78 трлн. руб. с 3,4 трлн. руб. за 2021 год.

Активы при этом заметно подорожали. Средняя стоимость сделки, за вычетом крупнейших, в годовом сравнении выросла в 1,6 раза до \$67,3 млн. с \$43,3 млн. в 2021 году.

Однако при общем росте стоимости продаваемых компаний за прошедший год зафиксировано всего 4 сделки стоимостью выше \$1 млрд. — этот показатель в 2,8 раза ниже, чем в 2021 году, когда подобных сделок было отмечено 11.

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/> (бюллетень № 298, 2022 г.).

3.6. 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/>).

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.

3.7. 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.

3.8. Общие выводы

Выводы:

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества. Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

2. В 2022 году рынок M&A с порогом \$1 млн. немного снизился по сравнению с предыдущим годом. Суммарная стоимость сделок сократилась на 7,7%, составив \$42,9 млрд. против \$46,47 млрд. годом ранее. Количество транзакций также уменьшилось: в 2022 году состоялось 517 сделок, а годом ранее — 597 (-13,1%). В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода упала заметнее — на 18,2% до 2,78 трлн. руб. с 3,4 трлн. руб. за 2021 год.

Активы при этом заметно подорожали. Средняя стоимость сделки, за вычетом крупнейших, в годовом сравнении выросла в 1,6 раза до \$67,3 млн. с \$43,3 млн. в 2021 году.

Однако при общем росте стоимости продаваемых компаний за прошедший год зафиксировано всего 4 сделки стоимостью выше \$1 млрд. — этот показатель в 2,8 раза ниже, чем в 2021 году, когда подобных сделок было отмечено 11.

3. 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. 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.

5. 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.

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

4.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами 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.

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.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. **Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов,

условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь

количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

4.3. Общее описание подходов и методов оценки

4.3.1. 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-Мертонна 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.

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

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

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:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- 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:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- 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;

- 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;
- 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.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

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.

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскольда; модель Ринга).

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, 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- 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;
- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- 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, продавая 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 меньше, 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 актив);

- 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.

4.4. 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.

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

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

V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Обоснование подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «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»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой 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	Доходный подход не используется.
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	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод оценки опциона	<p>потоков.</p> <p>Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества.</p> <p>Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.</p> <p>Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.</p>	Метод использовать нецелесообразно	
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	<p>Затратный подход</p> <p>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.</p>	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).

5.2. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

5.2.1. Общие положения

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

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

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

$$C_K = A_{\Sigma} - П_{\Sigma}$$

5.2.2. Расчет стоимости объекта оценки

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 – 31.12.2022 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

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	870 000
Отложенные налоговые активы	14
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	162 243
Финансовые вложения (краткосрочные)	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	16 965
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	1 049 222
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	34
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	69
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	103

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.

5.2.3. 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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 870 000 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 82,92% от величины валюты баланса.

Структура финансовых вложений представлена в табл. 28.

Таблица 28.

Структура долгосрочных финансовых вложений Общества

Наименование актива	Балансовая стоимость, руб.	Количество паев, шт.
паи ЗПИФ «ТФГ-Стабильный»	869 999 940,55	871 789,72

Источник: Данные, предоставленные Заказчика.

В соответствии с п. 1.3. Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "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", стоимости активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При проведении оценки стоимость чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» учитывалась в процессе расчетов согласно письму АО "Управляющая компания "Трансфингруп" по состоянию на 30.12.2022 г., копия которого приведена в Приложении к Отчёту. По данным указанного документа, по состоянию на 30.12.2022 г. стоимость 1 пая ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» составляет 1 150,82 руб.

Вместе с тем имеется информация о том, что указанные в табл. 28 паи были приобретены в октябре 2022 г., когда стоимость 1 пая по справке о стоимости чистых активов ЗПИФ «ТФГ-Стабильный» составляла 1 077,6 руб. (копия справки о стоимости чистых активов по состоянию на октябрь 2022 г. представлена в Приложении к Отчёту)

Таким образом, реализация паёв происходила с дисконтом в размере:

$$[(869\,999\,940,55 / 871\,789,72) / 1\,077,6 - 1] * 100\% = -7,39\%.$$

Расчёт скорректированной стоимости паёв проведён при допущении, что в случае реализации к стоимости паёв по справке о стоимости чистых активов будет применяться аналогичный дисконт. Таким образом, по состоянию на дату оценки скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

$$1\,150,82 * (1 - 7,39\%) * 871\,789,72 = 929\,114\,079,05 \text{ руб.},$$

что с учётом округления до тысяч эквивалентно

$$929\,114 \text{ тыс.руб.}$$

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 929 114 тыс. руб.

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 менее 0,01% 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).

Дебиторская задолженность – это сумма средств, которую должны данному предприятию различные контрагенты (другие предприятия, работники). Дебиторская задолженность делится на дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение одного года, и дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение периода свыше одного года.

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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 162 243 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 15,46% от величины валюты баланса. Данные о дебиторской задолженности Общества, предоставленные Заказчиком, приведены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные о дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94			денежные средства на брокерском счету	текущая	100	денежные средства на брокерском счету
Расходы по социальному страхованию	906 214,29	31.12.2021		пособия за счет ФСС	текущая	100	31.01.2023
Переплата по налогам	17 437 338,00	31.12.2022		Авансовые платежи по налогу на прибыль	текущая	100	31.03.2023
Почта России АО	1 347,60	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100	31.01.2023
Таксом ООО	16 580,00	01.11.2022	30.06.2023	аванс	текущая	100	30.06.2023
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	143 094 794,52	29.09.2022	30.03.2023	дебиторская задолженность по договору цессии	текущая	100	30.03.2023
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	26 815,07	31.12.2022	12.01.2023	проценты по сделке неснижаемого остатка	текущая	100	12.01.2023
Итого	162 242 915,42						

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

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

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Вся указанная в табл. 29 задолженность подлежит корректировке, кроме денежных средств на брокерском счету (данная позиция была принята по балансовой стоимости).

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае расчет корректировки дебиторской задолженности может производиться с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод 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:

$$C_{дз}^к = C_{дз}^б * K(T),$$

где: $C_{дз}^к$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^б$ - 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. 30.

Таблица 30.

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. 1. <http://www.inbico.ru/>.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

были положены теоретические разработки представленные на сайте Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»².

² «Методические проблемы оценки стоимости прав требования дебиторской задолженности», Ильин Максим Олегович к.э.н.,

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамках оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида

$$C_{\text{дз}} = \frac{N_{\text{дз}}}{(1+i)^t} * P,$$

где: $N_{\text{дз}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

В указанном источнике подтверждается необходимость учета штрафов и пеней, связанных с задержкой возврата дебиторской задолженности. Законодательными основаниями для учета штрафов и пеней являются положения ст. 295 Гражданского Кодекса, а также положения договора, в соответствии с которым возникла дебиторская задолженность. С учетом возможной корректировки номинала дебиторской задолженности на величину штрафов и пеней, расчетная зависимость примет следующий вид

$$C_{\text{дз}} = \frac{N_{\text{дз}} * (1+i_{\text{ш}})^{\Delta t}}{(1+i)^t} * P,$$

где: $N_{\text{дз}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_{\text{ш}}$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашение дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

Указанная выше расчетная зависимость применима для задолженности, погашаемой одновременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1).

В случае отсутствия информации о задержке возврата дебиторской задолженности (равенстве вероятного срока погашения и срока погашения согласно договору) значение Δt будет равно нулю и коэффициент, учитывающий величину начисляемых штрафов, будет равен 1 (корректируемая величина дебиторской задолженности будет соответствовать балансовой стоимости).

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$C_{\text{дз}} = \frac{N_{\text{дз}} * (1+i_{\text{ш}})^{\Delta t - 0,5}}{(1+i)^{t-0,5}} * P,$$

где: $N_{\text{дз}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности, ден. ед.;

i - ставка дисконта, норма доходности, доли ед.;

$i_{\text{ш}}$ - ставка для начисления штрафов, доли ед.;

t - срок погашения дебиторской задолженности, пер. времени;

Δt - срок задержки возврата дебиторской задолженности, пер. времени;

p - интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

При корректировке дебиторской задолженности использовалась модель 1.

[Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности.](#)

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- интегральный показатель вероятности возврата;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности.

Интегральный показатель вероятности возврата, может быть определен несколькими способами:

- на основе расчета вероятности банкротства дебитора и соотношения его активов и обязательств;
- фактические созданные по задолженности резервы;
- по модифицированной шкале Харрингтона (<https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>).

Вероятность возврата принималась в соответствии с данными, представленными в табл. 29. Для задолженности, по которой данные не предоставлены, вероятность возврата принималась на уровне 100%, соответственно значение интегрального показателя вероятности возврата для такой задолженности принималось равным 1.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договору и датой оценки;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой оценки;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночный срок оборота дебиторской задолженности.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета срока до погашения дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Дата отчётности	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок погашения, дней
Расходы по социальному страхованию	31.12.2022	31.01.2023	31
Переплата по налогам	31.12.2022	31.03.2023	90
Почта России АО	31.12.2022	31.01.2023	31
Такском ООО	31.12.2022	30.06.2023	181
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	31.12.2022	30.03.2023	89
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	31.12.2022	12.01.2023	12

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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 банке³). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 32, результаты расчета представлены в табл. 33.

Таблица 32.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в среднем по РФ	Последнее значение за период	январь 2022 г. - декабрь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 33.

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	свыше 1 года
8,93%	9,80%	10,41%	7,50%	8,62%	8,51%	8,93%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Величина ставки дисконта определялась для каждого актива индивидуально. Результаты расчета скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб. с учётом округления, руб.
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	759 825,94	-	-	-	759 826
Расходы по социальному страхованию	906 214,29	31	9,80	0,99209	899 046
Переплата по налогам	17 437 338,00	90	9,80	0,97721	17 039 941
Почта России АО	1 347,60	31	9,80	0,99209	1 337
Такском ООО	16 580,00	181	7,50	0,96477	15 996

³ 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

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб. с учётом округления, руб.
АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	143 094 794,52	89	9,80	0,97746	139 869 438
АКБ "Абсолют Банк" ПАО	26 815,07	12	8,93	0,99719	26 740
Итого	162 242 915,42				158 612 323,94

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно скорректированная стоимость дебиторской задолженности составит округленно:
158 612 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 158 612 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 16 965 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 1,62%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 16 965 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)	870 000	929 114
Отложенные налоговые активы	14	14
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	162 243	158 612
Финансовые вложения (краткосрочные)	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	16 965	16 965

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	1 049 222	1 104 705

Источник. Расчеты Оценщика.

5.2.4. 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.

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

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 34 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% 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 – 34 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 69 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% 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 – 69 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	0	0
Кредиторская задолженность	34	34
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	69	69
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	103	103

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

5.2.5. 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.	1 049 222	1 104 705
Всего обязательства, тыс. руб.	103	103
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 104 602
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		1 104 602

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.

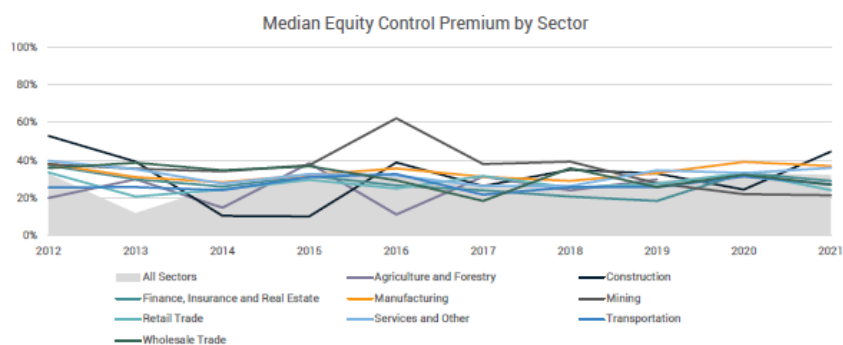
Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

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
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 выставлять 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%
 $(1\ 104\ 602\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,019) * (1 - 0,158) = 5\ 311$ руб.

- в пакете от 75%+1 до 100%

$$(1\ 104\ 602\ 000 / 171\ 800) * (1 - 0,00) * (1 - 0,158) = 5\ 414\ \text{руб.}$$

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:

5 311 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:

5 414 руб.

5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный(рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.1 «Обоснование подходов и методов оценки».

5.4. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.1 «Обоснование подходов и методов оценки».

5.5. 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:

5 311 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:

5 414 руб.

VI. 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:

5 311 (Пять тысяч триста одиннадцать) 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:

5 414 (Пять тысяч четыреста четырнадцать) рублей

Оценщик

 Маслова А.В.

Генеральный директор



Луценко Р.С.

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 «АК&М» (<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 Паблишер", 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Данные о процентных ставках

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

Всего

	всего										в том числе субфакты налого и среднего предпринимательства									
	до 30 дней, включая "до потребления"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до потребления"	от 1 года до 2 лет	свыше 2 лет	свыше 3 лет	до 30 дней, включая "до потребления"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до потребления"	от 1 года до 2 лет	свыше 2 лет	свыше 3 лет				
87. Сентябрь 2020	4,87	7,40	7,96	4,87	6,11	6,70	7,04	6,91	5,95	6,32	9,35	4,51	6,66	6,36	7,72	6,08				
88. Октябрь 2020	4,77	7,20	7,80	6,81	6,02	7,16	6,89	7,04	6,76	6,24	9,26	5,88	7,89	6,39	7,88	6,16				
89. Ноябрь 2020	4,69	7,22	7,72	6,06	5,94	7,54	6,54	6,58	6,70	6,42	8,99	6,80	6,29	6,36	7,49	7,91				
90. Декабрь 2020	4,71	7,30	7,98	7,34	6,23	7,11	6,48	6,77	6,79	6,11	8,86	7,81	6,12	6,16	7,10	7,87				
91. Январь 2021	4,77	6,92	7,33	7,00	6,10	7,31	6,58	6,96	6,22	6,89	8,81	6,04	6,28	7,81	6,82	7,36				
92. Февраль 2021	4,73	6,96	7,65	6,88	6,00	7,75	6,87	7,23	6,82	6,16	8,80	7,81	6,04	6,08	6,87	7,42				
93. Март 2021	4,70	7,24	7,49	6,73	6,03	7,39	6,58	6,98	6,74	6,09	8,53	7,29	7,99	6,00	7,06	7,50				
94. Апрель 2021	4,84	7,12	7,78	6,16	6,11	7,46	6,98	7,07	6,86	6,64	8,81	7,79	6,27	7,67	7,27	7,48				
95. Май 2021	6,36	7,90	7,68	6,71	6,49	7,62	6,69	7,21	6,44	6,77	6,49	7,96	6,34	6,45	6,91	7,66				
96. Июнь 2021	6,65	7,86	8,09	6,36	6,63	7,87	7,32	7,83	6,94	6,87	6,69	8,15	6,30	6,79	6,20	6,49				
97. Июль 2021	6,02	8,04	8,51	7,94	7,21	8,10	7,15	7,89	6,63	6,15	6,92	6,87	6,84	6,94	7,32	6,41				
98. Август 2021	7,01	9,09	8,90	8,15	7,96	8,80	8,26	8,37	6,85	6,91	6,17	6,71	6,10	6,47	6,24	6,41				
99. Сентябрь 2021	7,17	8,96	8,97	7,90	7,99	8,96	8,02	8,36	6,25	6,79	6,25	6,74	6,10	6,82	6,79	6,26				
100. Октябрь 2021	7,23	9,06	8,42	8,40	8,14	9,11	8,03	8,69	6,17	6,86	6,57	6,08	6,45	6,90	6,02	6,51				
101. Ноябрь 2021	7,77	9,76	8,96	7,89	8,45	8,76	8,31	8,52	6,62	10,22	6,80	6,01	6,19	6,52	6,88	6,87				
102. Декабрь 2021	8,36	10,16	10,21	8,72	9,01	9,32	8,41	8,85	6,88	10,80	6,82	6,80	6,96	6,96	6,95	6,87				
103. Январь 2022	9,78	10,41	10,52	9,08	9,84	10,78	8,80	9,77	11,36	11,04	10,07	10,36	11,10	10,27	9,81	10,54				
104. Февраль 2022	11,72	11,69	11,13	10,89	11,48	10,56	10,45	10,63	12,01	11,56	10,61	10,81	11,63	11,03	11,38	11,18				
105. Март 2022	16,39	21,72	20,46	16,13	16,70	14,96	11,86	13,18	12,12	17,99	16,81	12,19	13,20	12,49	13,29	12,91				
106. Апрель 2022	16,76	16,04	16,36	11,90	16,20	11,62	14,56	12,90	12,13	16,84	16,61	13,06	13,84	12,16	16,35	13,11				
107. Май 2022	13,92	16,21	16,28	11,62	13,80	12,78	10,98	11,87	12,09	16,70	16,11	12,85	13,24	12,79	12,23	12,61				
108. Июнь 2022	11,43	13,10	12,80	10,26	11,43	9,56	8,94	9,71	11,48	14,46	13,23	11,01	11,92	11,06	10,95	11,01				
109. Июль 2022	10,42	11,86	11,76	8,49	10,67	10,16	9,20	9,76	10,11	13,89	12,62	10,20	11,60	10,96	9,86	10,44				
110. Август 2022	9,76	10,32	10,66	8,01	9,81	8,82	8,01	8,46	11,54	10,43	11,00	9,77	10,56	10,16	9,74	9,86				
111. Сентябрь 2022	9,44	10,32	10,74	7,78	9,48	8,84	8,72	8,79	10,01	10,48	11,30	9,87	10,44	10,20	9,86	9,86				
112. Октябрь 2022	9,45	10,27	10,42	7,31	9,18	8,03	8,10	8,07	11,08	10,28	11,18	9,19	10,23	10,22	10,64	10,46				
113. Ноябрь 2022	8,42	10,42	10,29	7,83	8,33	8,41	7,96	8,62	8,83	10,38	10,56	9,14	10,16	10,24	9,83	10,88				
114. Декабрь 2022	8,85	9,60	10,41	7,80	8,80	8,62	8,61	8,80	10,94	11,04	10,83	8,71	9,91	10,18	8,49	9,89				

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объема предоставленных кредитов в отчетном месяце.
** Символом показана ликвидность как соотношение процентных ставок, так и объема предоставленных кредитов.

Готово

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

Подпись, Фамилия, инициалы

МП



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



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

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.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31	12	2014
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	<u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКФС	65.23.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>		384		

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

(подпись)

Шмурнов Евгений

Александрович

(рационализация подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах
за Май - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	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>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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



Щурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.**

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		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 ОКФС / ОКФС по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

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

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>/ Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	7709954948		
		65.23.1		
		12267	16	
		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 ОКФС / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес)				
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

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.

В.Ф.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2016
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 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

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

ref

Бухгалтерский баланс		Коды	
на 31 декабря 2017 г.		0710001	
		31	12
		2017	
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.90.1
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12207 / 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. ВНЕОБОРОТНЫЕ 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	-	-	-
	Сложные долговые активы	1180	24 198	18 609	11 226
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 428	2 125 343	1 957 047
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 240	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 807	22 002	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 772	-	-
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ (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	340 361
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 194 080	2 297 408

Форма 0710001 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	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(48 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 406 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Земельные средства	1410	787 290	749 042	810 030
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	787 290	749 042	810 030
	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	53 931
	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	2 194 080	2 297 408

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

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31744504		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	ИНН	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	по ОКВЭД	64.99.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОККОП / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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	75 709
	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)	(98 380)
	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)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Форма 07/10/002 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	2810	-	-

Руководитель  Шурин Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
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	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	26 876
	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

Шкурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>		31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

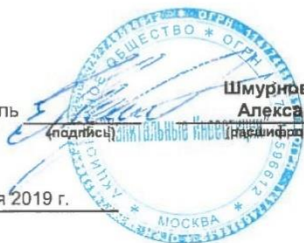
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	120 004	266 154
	Себестоимость продаж	2120	(131 907)	(166 844)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 903)	99 310
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 366)	(3 549)
	Прибыль (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  **Шуринов Евгений Александрович**
(подпись) (идентификация подписи)

25 января 2019 г.



Ref

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКПОФ / ОКФС	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)		384		
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.

		Коды	
		0710002	
		31	12
		2019	
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	31744504	
Идентификационный номер налогоплательщика		7709954948	
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	64.99.1	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / Частная собственность	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	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



Шмурнов Евгений
Александрович
(асшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 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		
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
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

Шурнов Евгений
Александрович

(подпись)

(электронная подпись)

22 января 2021 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.**

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	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:  Шурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 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

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2020
31744504		
7709954948		
64.99.1		
12267	16	
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.

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 ОКФС / 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 <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>			31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>			31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей			7709954948		
			64.99.1		
			12267	16	
			384		

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.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
107078, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский вн.тер.г., Маши Порываевой ул, дом № 34, помещение 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7706193808
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700322022

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	870 000	-	1 100 000
	в том числе:				
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	-	1 100 000
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		870 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	14	15	1 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	870 014	15	1 101 738
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	162 243	3 603	7 789
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		18	34	30
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		162 225	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	16 965	136 762	10 325
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	179 208	913 579	622 434
	БАЛАНС	1600	1 049 222	913 594	1 724 172

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	358 488	225 903	167 135
	Итого по разделу III	1300	1 049 119	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	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	34	439	31
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		34	32	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	31
	НАЛОГИ		-	407	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	69	74	54
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	103	514	84
	БАЛАНС	1700	1 049 222	913 594	1 724 172



 Руководитель Шурнов Евгений Александрович

 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	31	12	2022
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД 2	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	7709954948		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	64.99.1		
		12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	-	2 363 877
	Себестоимость продаж	2120	-	(2 348 012)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	15 865
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 415)	(1 339)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 415)	14 526
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 993	41 000
	Проценты к уплате	2330	(101)	(10 603)
	Прочие доходы	2340	1 943 095	695 575
	в том числе: ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 943 095	695 575
	Прочие расходы	2350	(1 816 465)	(655 314)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(1 816 309)	(641 991)
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(12 319)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	170 107	85 183
	Налог на прибыль	2410	(34 023)	(16 128)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(34 022)	(14 405)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1)	(1 723)
	Прочее	2460	(46)	(1)
	в том числе: Чистая прибыль (убыток)	2400	136 038	69 054

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 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	136 038	69 054
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Шмурнов Евгений
Александрович

(Подпись)

(расшифровка подписи)

28 февраля 2023 г.

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2022 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		

Руководитель
Шмурнов Е.А.



подпись

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2022 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100,00

Руководитель
Шмурнов Е.А.



подпись

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	31.12.2022 г.
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	
	- не систематического характера, тыс. руб.	
2.	Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	
	- сырье и материалы, тыс. руб.	
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	
	- топливо, тыс. руб.	
	- теплоэнергия, тыс. руб.	
	- электроэнергия, тыс. руб.	
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	
	- ЕСН, тыс. руб.	
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	-2 415
	Аренда помещения	-402
	Нотариальные расходы	-10
	Оплата труда	-1 307
	Взносы с ФОТ	-393
	Почтовые расходы	-17
	Сопровождение, установка, обновление программ	-35
	Услуги информационные и юридические	-66
	Аудиторские услуги	-184
	прочие	
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	
6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	
8.	Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	1 989 088
	Проценты к получению по договорам займов	33 095
	Проценты по сделкам НСО	12 899
	Реализация права требования	1 943 095
	Прочие внереализационные доходы	
	Реализация прочего имущества	
	Резервы по сомнительным долгам	
	Штрафы, пени и неустойки к получению	

9.	Внерезультационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	-1 816 566
	Проценты к уплате по договорам займов	-101
	Себестоимость реализованного права требования	-1 816 309
	Услуги брокера	-133
	Госпошлина	
	Услуги банка	-16
	Резервы по сомнительным долгам	
	Штрафы, пени и неустойки к уплате	
	Прочие	-7
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	

Руководитель
Шмурнов Е.А.



подпись

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2022 г.- строка баланса 1170

Ценные бумаги					
№ п/п	Наименование актива	Кол-во, шт.	Цена, руб.	Балансовая стоимость, руб.	
1.	паи ЗПИФ ТФГ Стабильный	871 789,724	997,95	869 999 940,55	
2.					
Итого		0,00	0,00		



Руководитель
Шмурнов Е.А.

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 г. - строка баланса 1230

№ 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
	КИТ Финанс (АО) Договор 1 брокерского обслуживания	759 825,94	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	денежные средства на брокерском счету
2	Расходы по социальному страхованию	906 214,29	31.12.2021		пособия за счет ФСС	текущая	100%	31.01.2023
3	Переплата по налогам	17 437 338,00	31.12.2022		Авансовые платежи по налогу на прибыль	текущая	100%	31.03.2023
4	Почта России АО	1 347,60	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100%	31.01.2023
5	Таксом ООО	16 580,00	01.11.2022	30.06.2023	аванс	текущая	100%	30.06.2023
6	АО "УК ТФГ" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Амур"	143 094 794,52	29.09.2022	30.03.2023	дебиторская задолженность по договору цессии	текущая	100%	30.03.2023
7	АКБ "Абсолют Банк" ПАО	26 815,07	31.12.2022	12.01.2023	проценты по сделке неснижаемого остатка	текущая	100%	12.01.2023
	Итого	1 622 242 915,42						

Руководитель
Шмурнов Е.А.

подпись



Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2022 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	31.12.2022	11.01.2023	Аренда помещения за декабрь 2022	текущая	100%	11.01.2023
	Итого	33 533,83						



подпись

Руководитель
Шмурнов Е.А.

ДОГОВОР ЦЕССИИ № 10220929-11
(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 уплаты 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 Цессионарием 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 Сторонами 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 умаливает 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 неисполнения 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 № 166-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

Продолго. пронумеровано и скреплено печатью
№ 111 / лист 2
Генеральный директор
АО "Капитальные Инвестиции"
Евграфов Е.В.
Е.А. Цимуров
АО "ЦОИ"
Е.В. Лемков

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	
Платательщик		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.
Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"		Наз. пл.		Очер. плат. 5
Получатель		Код		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:165510870567299819
Период действия ключа ЭП с 13.06.2022 00:00 GMT+03:00 по 01.01.2027 23:59 GMT+03:00	

Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда (если присвоен))
1	2	3	4	5
Закртый паевой инвестиционный комбинированный фонд "ТФГ-Стабильный"	3734	Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП"	21-000-1-00052	40839698

Раздел II. Параметры справки о стоимости чистых активов

Текущая отчетная дата	Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов
1	3
2022.10.31	643-RUB

Раздел 3. Активы

Подраздел 1. Денежные средства

Наименование показателя	Код строки	Денежные средства - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Денежные средства - всего	01	1 579 607 021,19
в том числе:		
на счетах в кредитных организациях - всего	01.01	1 579 607 021,19
в том числе:		
в валюте Российской Федерации	01.01.01	1 579 607 021,19
в иностранной валюте	01.01.02	0,00
на счетах по депозиту в кредитных организациях - всего	01.02	0,00
в том числе:		
в валюте Российской Федерации	01.02.01	0,00
в иностранной валюте	01.02.02	0,00

Подраздел 2. Ценные бумаги российских эмитентов (за исключением закладных)

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги российских эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Ценные бумаги российских эмитентов - всего	02	1 200 371 727,30
в том числе:		
облигации российских хозяйственных обществ (за исключением облигаций с ипотечным покрытием) - всего	02.01	0,00
из них:		
биржевые облигации российских хозяйственных обществ	02.01.01	0,00
государственные ценные бумаги Российской Федерации	02.02	0,00
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	02.03	0,00
муниципальные ценные бумаги	02.04	0,00

российские депозитарные расписки	02.05	0,00
инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	02.06	1 200 371 727,30
акции российских акционерных обществ - всего	02.07	0,00
в том числе:		
акции публичных акционерных обществ	02.07.01	0,00
акции непубличных акционерных обществ	02.07.02	0,00
векселя российских хозяйственных обществ	02.08	0,00
ипотечные ценные бумаги - всего	02.09	0,00
в том числе:		
облигации с ипотечным покрытием	02.09.01	0,00
ипотечные сертификаты участия	02.09.02	0,00
иные ценные бумаги	02.10	0,00

Подраздел 3. Ценные бумаги иностранных эмитентов

Наименование показателя	Код строки	Ценные бумаги иностранных эмитентов - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Ценные бумаги иностранных эмитентов - всего	03	0,00
в том числе:		
облигации иностранных эмитентов - всего	03.01	0,00
в том числе:		
облигации иностранных коммерческих организаций	03.01.01	0,00
облигации иностранных государств	03.01.02	0,00
облигации международных финансовых организаций	03.02	0,00
иностраные депозитарные расписки	03.03	0,00
паи (акции) иностранных инвестиционных фондов	03.04	0,00
акции иностранных акционерных обществ	03.05	0,00
иные ценные бумаги	03.06	0,00

Подраздел 4. Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества

Наименование показателя	Код строки	Недвижимое имущество и права аренды недвижимого имущества - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Недвижимое имущество и права аренды на недвижимое имущество - всего	04	1 73 953 000,00
в том числе:		
недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации - всего	04.01	1 73 953 000,00
из него:		
объекты незавершенного строительства	04.01.01	0,00
недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств - всего	04.02	0,00
из него:		
объекты незавершенного строительства	04.02.01	0,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации	04.03	0,00
права аренды недвижимого имущества, находящегося на территории иностранных государств	04.04	0,00

Подраздел 5. Имущественные права (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов)

Наименование показателя	Код строки	Имущественные права - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Имущественные права - всего	05	1 846 509 906,00
в том числе:		
Имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	05.01	1 846 509 906,00

Имущественные права, связанные с возникновением права собственности на объект недвижимости (его часть) после завершения его строительства (создания), возникающие из договора, стороной по которому является юридическое лицо, которому принадлежит право собственности или иное вещное право, включая право аренды, на земельный участок, выделенный для целей строительства объекта недвижимости, и (или) которое имеет разрешение на строительство объекта недвижимости на указанном земельном участке, либо юридическое лицо, инвестирующее денежные средства или иное имущество в строительство объекта недвижимости	05.02	0,00
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимого имущества (в том числе на месте объектов недвижимости) на выделенных для целей их строительства (создания) земельных участках, которые (права аренды которых) составляют активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.03	0,00
Имущественные права из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	05.04	0,00
иные имущественные права	05.05	0,00

Подраздел 6. Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными

Наименование показателя	Код строки	Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными - всего	06	0,00
в том числе:		
денежные требования по кредитным договорам и договорам займа, не удостоверенные закладными	06.01	0,00
закладные	06.02	0,00

Подраздел 7. Производные финансовые инструменты (актив)

Наименование показателя	Код строки	Справедливая стоимость производного финансового инструмента - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Общая стоимость производных финансовых инструментов	07	0,00

Подраздел 8. Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код строки	Дебиторская задолженность - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Дебиторская задолженность - всего	08	6 445 378,66
в том числе:		
средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	08.01	0,00
по сделкам	08.02	0,00
по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах и во вкладах, а также по ценным бумагам	08.03	0,00
прочая	08.04	6 445 378,66

Подраздел 9. Имущество, не указанное в подразделах 1-8

Наименование показателя	Код строки	Иное имущество - Сумма на текущую отчетную дату
		1
Иное имущество - всего	09	0,00

в том числе:		
доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	09.01	0,00
права участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций	09.02	0,00
проектная документация для строительства или реконструкции объекта недвижимости	09.03	0,00
драгоценные металлы и требования к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент - всего	09.04	0,00
в том числе:		
драгоценные металлы	09.04.01	0,00
драгоценные металлы и требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов по текущему курсу	09.04.02	0,00
художественные ценности	09.05	0,00
прочее имущество	09.06	0,00

Подраздел 10. Общая стоимость активов

Наименование показателя	Общая стоимость активов - Сумма на текущую отчетную дату
Общая стоимость активов (сумма строк 01+02+03+04+05+06+07+08+09)	4 806 887 033,15

Раздел 4. Обязательства

Наименование показателя	Код строки	Обязательства - Величина на текущую отчетную дату
Кредиторская задолженность	10	3 324 593,40
в том числе:		
по сделкам купли-продажи имущества	10.1	0,00
владельцам инвестиционных паев	10.2	0,00
в том числе:		
обмен паев (акций) (перечисление денежных средств)	10.2.1	0,00
обмен паев (выдача паев), обмен акций (выпуск акций)	10.2.2	0,00
погашение паев (выкуп акций)	10.2.3	0,00
выплата дохода (дивидендов)	10.2.4	0,00
по налогам и сборам	10.3	0,00
по вознаграждениям (комиссиям)	10.4	812 329,40
по аренде, по охране, по услугам связи и др.	10.5	0,00
по кредитам и займам полученным	10.6	0,00
в том числе:		
кредиты и займы полученные	10.6.1	0,00
накопленные проценты по кредитам (займам)	10.6.2	0,00
по страхованию	10.7	0,00
по рекламе	10.8	0,00
прочая кредиторская задолженность	10.9	2 512 264,00
Резерв на выплату вознаграждения, всего	11	0,00
в том числе:		
управляющей компании	11.1	0,00
специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев акций (инвестиционных паев), аудиторской организации, оценщику и на оплату услуг бирже	11.2	0,00
Производные финансовые инструменты	12	0,00
Общая величина обязательств	13	3 324 593,40

Раздел 5. Стоимость чистых активов

Наименование показателя	Код строки	Значение показателя на текущую отчетную дату
Стоимость чистых активов	14	4 803 562 439,75
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда)	15	4 457 638,17855
Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда)	16	1 077,60

Раздел 6. Примечания

Номер строки	Примечание
	1

Сведения о лице, подписавшем отчетность (уполномоченное лицо специализированного депозитария)

Фамилия, имя, отчество уполномоченного лица специализированного депозитария, подписавшего отчетность	Полное наименование специализированного депозитария	ИНН специализированного депозитария	ОГРН специализированного депозитария
1	2	3	4
П.И.Прасс	Акционерное Общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ"	7705380065	1027739039283

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда)

Н.И.Жуков

(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

П.И.Прасс

(инициалы, фамилия)



ИНН 7708168370
ОГРН 1037739614604
Тел.: (495) 772-97-42
факс: (495) 221-05-50 доб. 0284

Адрес: 107078, г. Москва,
ул. Маши Порываевой,
д. 34, помещение II
Сайт: www.tfg.ru

Исх. № б/н от 09 января 2023

О предоставлении расчетной
стоимости инвестиционного пая

Акционерное общество "Управляющая компания "ТРАНСФИНГРУП", осуществляющее доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ - Стабильный» сообщает, что расчетная стоимость инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «ТФГ - Стабильный» по состоянию на 30.12.2022 года составляет 1 150,82 рублей.

Заместитель генерального директора



Новоторцев К.А.

Исполнитель: Зайцева Евгения
Тел.: (495) 772-97-42 доб.9053

КИТ Финанс (АО)

Выписка о состоянии счета депо №069777011

Владелец счета: Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»

ИНН: 7709954948 Документ: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1147746596612 Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

На дату: 31.12.2022, по типу ЦБ: ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный» (Код: 16868)

Раздел: П062, СД "ИНФИНИТУМ"

Наименование ЦБ	Код гос. регистрации ЦБ / СFI	ISIN	Всего ЦБ (шт.)	Номинал ЦБ	В валюте
ЗПИФ комбинированный «ТФГ - Стабильный» (Код: 16868)	3734	RU000A1059B4	871 789.724960	0.00	РУБ

Начальник депозитария

Идашкина Т.А.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 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.energo Garant.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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 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; 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. 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 выданы 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. 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 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.</p>

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 расхождения 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 в сельскохозяйственных рисках



М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **06** » **сентября 1986** г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения

и

Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **21** » **декабря 1986** г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения

заключили брак **10.08.2013**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **августа 2013** г.

М.П.
Руководитель органа записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625293

Гоним, МГЗФ, Москва, 2010, «8»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018719-1 « 22 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Масловой Антонине Викторовне**

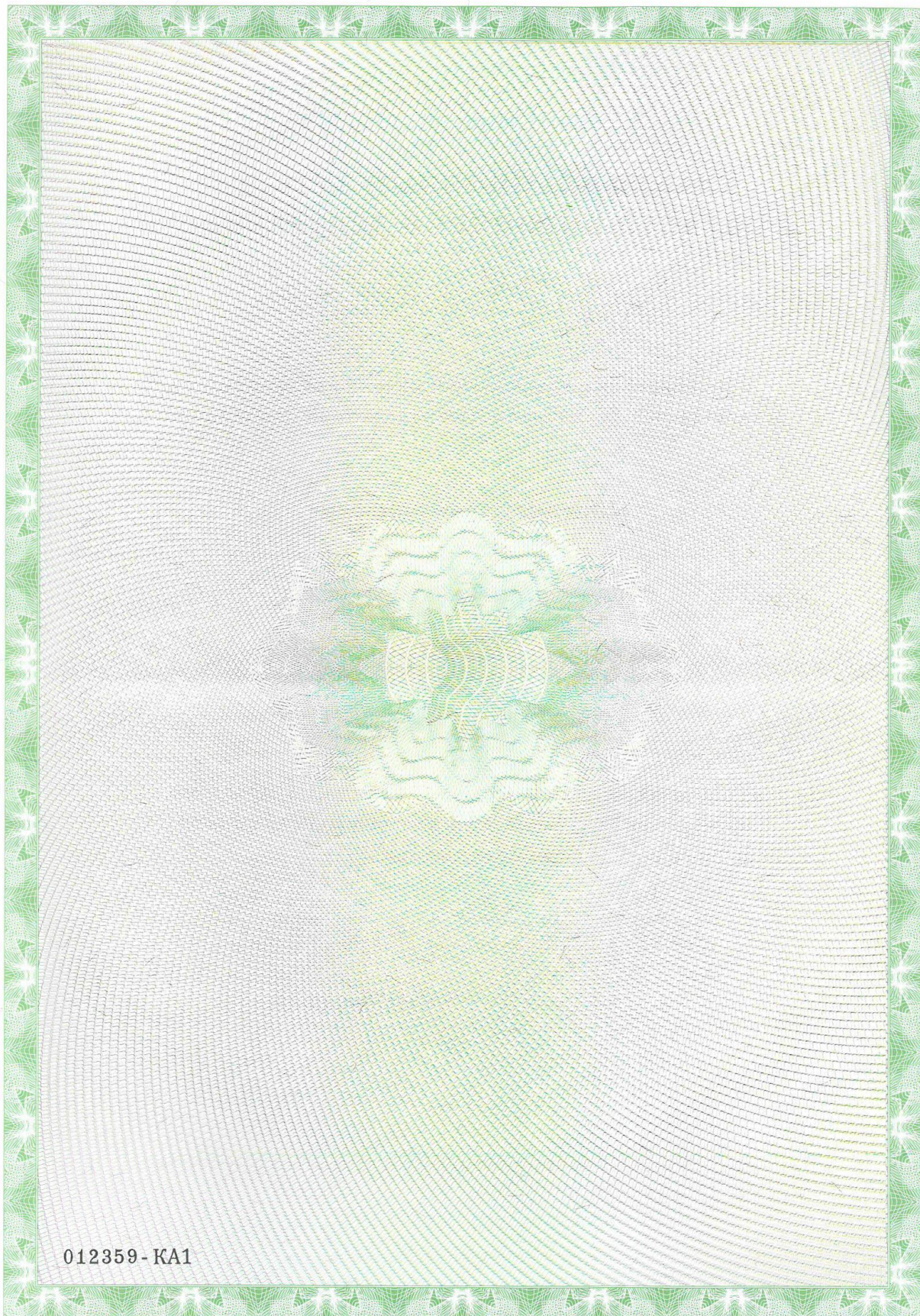
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 20 21 г. № 192

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., - Бл. Т3 № 677



012359 - KA1





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034782-2

« 10 » февраля 20 23г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

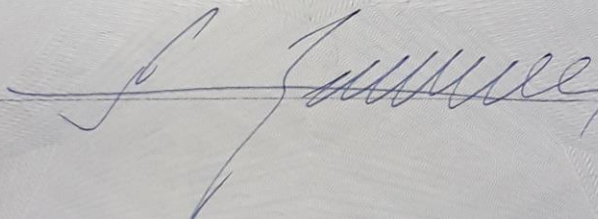
выдан

Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » февраля 20 23г. № 287

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » февраля 20 26 г.



012694 - KA2



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-008727/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-008727/22 от 20.07.2022г. (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:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2022 г. по «22» августа 2023 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 (бездействием) 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 (бездействие) 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 (бездействием) 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 №82/22 от 27.01.2022г.



М.П.
«20» июля 2022г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«20» июля 2022г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
150 (Сто пятьдесят) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.