



195112, Санкт-Петербург,  
пр. Шаумяна, д. 18

Телефон / Факс: (812) 622-12-15  
e-mail: apr@ecsona.spb.ru

---

**ОТЧЕТ**  
**ОБ ОЦЕНКЕ**  
**СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ**  
**пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций (номер**  
**гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)**  
**Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»**

**ЗАКАЗЧИК**

**ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ**  
**смешанных инвестиций «РВМ**  
**Капитальный»**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**05 августа 2018 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

**05 августа 2018 года**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР**  
**ОТЧЕТА**

**01/08-РВМ-17**

**Санкт-Петербург**

**2018 год**

# Сопроводительное письмо

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» в соответствии с Дополнительным соглашением №17 от 19 июля 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013 года между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н), Акционерного общества «Капитальные Инвестиции».

Предполагается, что результаты проведенной оценки могут быть использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01 июня 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 385 от 15 июня 2015 г., в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что:

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции», по состоянию на дату проведения оценки 05 августа 2018 г. составляет:**

**1 078 300 000**

**(Один миллиард семьдесят восемь миллионов триста тысяч) рублей**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 8 372 (Восемь тысяч триста семьдесят два) рубля**

Основная информация и анализ, использованные для оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»



Кивисепп Б. В.

# Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	7
2.1. Сведения о заказчике .....	7
2.2. Сведения об оценщике .....	7
2.3. Сведение о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	8
2.4. Основание для проведения оценки .....	8
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
4. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	11
4.1. Допущения .....	11
4.2. Ограничительные условия .....	11
4.3. Специальные допущения и ограничительные условия .....	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	14
5.1. Вид стоимости и оцениваемые права .....	14
5.2. Определение рыночной и справедливой стоимости .....	14
5.3. Определение оцениваемых прав, связанные с ним ограничения (обременения) .....	15
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	17
7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) .....	20
7.1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку .....	20
7.2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки .....	20
7.3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов .....	20
7.4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки .....	21
7.5. Составление отчёта об оценке .....	21
7.6. Процесс определения справедливой стоимости .....	21
8. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	23
8.1. Общая информация о компании .....	23
8.1.1. Краткая характеристика общества .....	23
8.1.2. Виды деятельности Общества .....	23
8.1.3. Права и обязанности акционеров .....	23
8.1.4. Дивиденды .....	24
8.1.5. Описание текущей ситуации в Обществе .....	24
8.1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	25
8.1.6. Анализ достаточности и достоверности информации .....	25
9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	26
9.1. Схема проведения анализа .....	26
9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности .....	26

9.3. Анализ ликвидности баланса .....	28
9.4. Анализ финансовой устойчивости .....	29
9.4.1. Анализ платежеспособности .....	31
9.4.2. Оборотные активы.....	32
9.4.3. Оценка деловой активности.....	34
9.4.4. Оценка рентабельности .....	35
9.4.5. Анализ кредитоспособности заемщика .....	36
9.4.6. Оценка вероятности банкротства.....	36
9.5. Общие выводы по финансовому анализу предприятия .....	37
10. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ .....	38
10.1. Анализ внешних факторов .....	38
10.2. Обзор рынка объекта оценки.....	42
11. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	49
11.1. Основные понятия и терминология .....	49
11.2.Общая характеристика методов оценки в соответствии с федеральными стандартами.....	50
11.3.Общая характеристика методов оценки в соответствии с положениями международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» .....	51
11.4. Выбор подходов к оценке.....	52
12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	53
12.1. Обоснование применения метода чистых активов.....	53
12.2. Описание метода чистых активов .....	53
12.3. Определение стоимости активов и пассивов.....	54
12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов .....	58
13. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
14. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	62
15. НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	63
15.1. Нормативные материалы .....	63
15.2. Методические материалы .....	63
15.3. Источники общей информации .....	63
16. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	64
16.1. Копии документов Оценщика.....	65
16.2. Копии документов Заказчика.....	71

# 1. Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки	
Объект оценки	Пакет из 128 798 (Сто двадцать восемь тысяч семьсот девяносто восемь) штук обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)
Полное наименование оцениваемой организации	Акционерное общество «Капитальные инвестиции»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	АО «Капитальные инвестиции»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-82472-Н
Общее количество акций, шт.	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	10 000 (Десять тысяч) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/5.
Уставный капитал, руб.	1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав - доверительное управление
Собственник объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» ДУ ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Сведения об оценке	
Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Основание для проведения работ:	Дополнительное соглашением №17 от 19 июля 2018 года к договору № 01/08 от 10 декабря 2013 года
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость  (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005г. N05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию»  Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
Действительная дата оценки:	05 августа 2018 года
Используемые стандарты оценки	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;  Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,  Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,  Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.,  Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г.,

	<p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО» и Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательные к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности.</p>
<b>Результаты оценки, полученные применением различных подходов, руб.</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>Стоимость объекта, руб.</b>
Стоимость, полученная затратным подходом, руб	1 546 594 000
Стоимость, полученная доходным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб	Не применялся (обоснование см. в тексте отчета)
Согласованная стоимость 100% пакета акций, руб.	1 546 594 000
Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции», руб (с учетом округления)	1 078 300 000
Справедливая (рыночная) стоимость одной акции в составе пакета, руб.	8 372

## 2. Общие сведения

### 2.1. Сведения о заказчике

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»

Д.У закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»

ОГРН 1057749282810

Дата присвоения ОГРН 29 ноября 2005 года

Место нахождения 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, этаж 8, помещение I, комн. 1, 3-7.

### 2.2. Сведения об оценщике

Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»

ИНН 7810265840

ОГРН 1037821050222 от 10 февраля 2003 года

Юридический адрес: 196044, г. Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1

Адрес местонахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.18, офис 310

Телефон/факс +7 812 622 12 15

e-mail: apr@eccona.spb.ru

Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00089/7, дата выдачи 05 октября 2017 года, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 года по 10 октября 2018 года, на сумму 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», НП «Российская коллегия оценщиков».

Оценщики, работающие на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Салтанова Екатерина Алексеевна
Адрес местонахождения оценщика	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем № 2 от 01 октября 2006 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), регистрационный № 0435 от 25.05.2011 года. Местонахождение СРО Ассоциация оценщиков «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 770143; срок обучения: сентябрь 2004 - ноябрь 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006425-3 от 26.03.2018 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Салтановой Е.А. застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00090/7 дата выдачи 05 октября 2017 года, Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2017 г. по 10 октября 2018г., страховщик - ОАО «Альфа-Страхование»

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Степень участия в проведении оценки (необходимость привлечения)	Сбор специальных данных, проведение расчетов; оформление отчета.

### 2.3. Сведение о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

### 2.4. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение № 17 от 19 июля 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013г., об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд на оказание услуг по оценке рыночной стоимости между Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и Обществом с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка».

### 3. Задание на оценку

Объект оценки	Пакет из 128 798 (Сто двадцать восемь тысяч семьсот девяносто восемь) штук обыкновенных акций (номер гос.регистрации выпуска 1-01-82472-Н)
Полное наименование оцениваемой организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное наименование оцениваемой организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Номер гос регистрации выпуска	1-01-82472-Н
Общее количество акций, шт.	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук
Номинальная стоимость 1 акции, руб.	10 000 (Десять тысяч) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147746596612, дата присвоения 27 мая 2014 года
Адрес местонахождения организации	Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/5.
Уставный капитал, руб.	1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано
Собственник объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» (право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев)
Общее количество акционеров	2 лица
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость  (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов)
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и Указанием Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "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"</p> <p>Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для определения справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»</p>
Дата проведения оценки	05 августа 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком. Экспертиза документов оценщиками не проводится.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п.27 ФСО №1)</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику для проведения оценки:	Устав АО «Капитальные Инвестиции» с изменениями и дополнениями;

	<p>Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.06.2018 г.</p> <p>Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2016 г.г. и по состоянию на 30.06.2018 г.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течение двух дней с даты подписания заявки на проведение оценки и задания на оценку
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности и стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов оценщиками не проводится;</p> <p>Оценку проводить в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц;</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p>
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

## 4. Основные допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета и подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки и договоренностей по соглашению о проведении оценки, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не содержащиеся в тексте отчета, но относящиеся к нему, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу, т.е. распространяются на правопреемника Заказчика.

### 4.1. Допущения

1. Предполагается, что все существующие законы и нормативные правовые акты собственником объекта оценки соблюдены и будут соблюдаться в дальнейшем, если не указано иное.
2. Предполагается, что оценка рыночной стоимости осуществляется в отношении объекта оценки, который не является предметом залога, не состоит в споре, под запретом (арестом) и иным образом не обременен правами третьих лиц, если в отчете не указано иное.
3. Предполагается, что все необходимые лицензии, права, договоры и другие документированные решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта оценки, для которых производились расчеты.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, пока не доказано иное.
5. Предполагается, что документация, предоставленная Заказчиком, достоверна.
6. Исполнитель/оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ, Федеральным стандартам оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утверждённым Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России). №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №8, утвержденный приказом Минэкономразвития России №326 от 01 июня 2015 г.  
Исполнитель утверждает, что привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

### 4.2. Ограничительные условия

1. Настоящий отчет может рассматриваться только, как единое целое и достоверен в полном объеме лишь в указанных в данном тексте целях. Понимается, что проведенный в ходе оценки анализ и данные в нем заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Исполнитель/оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки. Исполнитель/оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исполнитель/оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов технического состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. В ходе оценки не учитывались возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения.
4. Техничко-экономические характеристики объекта оценки, используемые при написании отчета, берутся или рассчитываются на основании технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
5. Исполнитель/оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за

- достоверность информации, относящейся к исследованным объектам, несет Заказчик. Исполнитель/оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной и не проводит ее проверки.
6. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.
  7. От Исполнителя/оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены дополнительные соглашения.
  8. Исполнитель/оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Права собственности на объект оценки, считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в отчете. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
  9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  10. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно наиболее вероятной цены отчуждения объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден именно по этой цене.
  11. Неопределенность, связанная с развитием экономической ситуации в России в целом и рынка объекта оценки в частности, не позволяет сделать однозначный прогноз изменения цен, конкуренции на рынке и основных тенденций его развития. Приведенный в отчете анализ, а также сделанные на его основе расчеты и заключения основаны на информации, доступной оценщику на дату оценки.
  12. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических, управленческих и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, на рыночную стоимость объекта оценки.
  13. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах оговоренных допущений и ограничительных условий.
  14. В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### 4.3. Специальные допущения и ограничительные условия

- Дата последней финансовой отчетности 30.06.2018 г. Заказчиком были предоставлены расшифровки статей баланса по состоянию на 30.06.2018 г., а также данные актуальные на дату оценки.
- В отчете количественные и качественные показатели приняты в соответствии с данными, представленными Заказчиком (см. приложение «Копии документов Заказчика»). Дополнительных измерений и уточнений Оценщиками не проводилось.
- В отчете указать общую стоимость объекта оценки – пакета из 128 798 штук обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции», ОГРН организации 1147746596612, местоположение организации: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/5. Государственный регистрационный номер выпуска Акций - 1-01-82472-Н, а также стоимость одной акции в составе пакета.
- В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.

- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- Оценка проводится в предположении: иных обременений права на объект оценки, кроме указанных в данном разделе на дату оценки нет, на дату оценки представленное к оценке имущество (права на общую долевую собственность) не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка проводится в предположении того, что АО «Капитальные Инвестиции» будет продолжать свою деятельность в будущем, будет продлевать и получать все необходимые разрешения, сертификаты, лицензии и прочие документы, необходимые для продолжения текущей хозяйственной деятельности в полном объеме.
- Вид определяемой стоимости указанный в задании на оценку: «Справедливая стоимость». В соответствии с положениями Статьи 7 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае использования не предусмотренных Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других, установлению подлежит **рыночная** стоимость данного объекта.
- Учитывая характеристики объекта оценки, наличие информации о ценах предложения объектов аналогичных оцениваемому, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные методы оценки и исходные данные, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости в определении данным Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».
- Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.
- Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Расчеты, проведенные в рамках различных подходов, выполнены с помощью электронных расчетных таблиц EXCEL. В силу вышеуказанного не все значащие цифры промежуточных расчетов отображены в тексте отчета, и поэтому итоговые расчетные значения в тексте отчета могут незначительно отличаться от расчетов, полученных при помощи использования иных уточненных математических схем.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, приказом №326 от 01 июня 2015 г., являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации:
  - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), определяющим общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
  - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), раскрывающим цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
  - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), устанавливающим требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», устанавливающим требования к проведению оценки бизнеса, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчётам.
  - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
- 3) Стандартами Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательными к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщики являются членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» и членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

В тех случаях, когда в вышеназванных нормативных актах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (МСО), а также прочие нормативные акты, на которые имеются ссылки в соответствующих разделах Отчета.

### 5.1. Вид стоимости и оцениваемые права

В настоящем отчете определяется **справедливая (рыночная) стоимость** пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции».

Объект оценки принадлежит на **праве общей долевой собственности** владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

### 5.2. Определение рыночной и справедливой стоимости

**Рыночная стоимость<sup>1</sup>:**

“Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

**Справедливая стоимость<sup>2</sup>** – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость имущества, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов.

Справедливая стоимость включает в себя понятие рыночной стоимости. Понятие справедливой стоимости шире, чем понятие рыночная стоимость.

Справедливая стоимость и рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения рыночной стоимости.

### 5.3. Определение оцениваемых прав, связанные с ним ограничения (обременения)

#### **Содержание права собственности:** <sup>3</sup>

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

#### **Имущественные права, связанные с объектом оценки.**

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда.

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.

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

**Обременения, связанные с объектом оценки.**

Объект оценки имеет 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 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

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.

**Вместе с тем хотим проинформировать заинтересованные стороны, что цена реальной сделки может отличаться от оцененной нами рыночной стоимости, что определяется мотивами сторон, умением вести переговоры, условиями сделки и т. д.**

При определении обоснованной справедливой (рыночной) стоимости учитывались:

- Результаты предшествующей деятельности компании;
- Текущее финансовое положение компании.

## 6. Основные термины и определения

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

**Основание для проведения оценки** - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

**Стандарты оценочной деятельности** Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

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

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>1</sup> – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Справедливая стоимость**<sup>2</sup> – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## **Другие термины и определения**

**Уставный капитал.** Уставный капитал общества определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его учредителей. Он не может быть меньше размера, предусмотренного законом об Акционерных обществах.

**Основные средства.** Категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов (Международные Стандарты оценки - МСО).

**Нематериальные активы.** Объекты интеллектуальной собственности; исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель; исключительное 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

<sup>1</sup> Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS 13)

исключительное право патентообладателя на селекционные достижения. В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации и организационные расходы. 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 ПБУ 14/2000).

**Ставка дисконтирования.** Ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени (Международные Стандарты оценки - МСО).

## 7. Требования к проведению оценки (процесс оценки)

**Процесс оценки** - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Оценка предприятия (бизнеса) является одним из направлений экспертной оценки имущества и включает в себя следующие этапы:

### 7.1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

На данном этапе заключается договор на проведение оценки, составление задания на оценку, идентификация объекта оценки, выявление особенностей объекта оценки.

### 7.2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Процесс оценки начинается с общего знакомства с историей компании, ее деятельностью, уставными и финансовыми документами.

На этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость компании в масштабах страны, региона, города и отрасли, в которой работает оцениваемая компания.

Также на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемой компании, так и к сопоставимым компаниям. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультаций с представителями административных органов, экспертами, другими оценщиками.

### 7.3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

*(Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).*

- **Затратный подход** – затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Метод проведения оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

## 7.4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе оценщик анализирует преимущества и недостатки каждого из использованных подходов, на основании чего каждому показателю стоимости, полученному с использованием того или иного подхода, придаются соответствующие весовые коэффициенты. В результате согласования подходов выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта.

## 7.5. Составление отчёта об оценке

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. На данном этапе обобщаются результаты, полученные в процессе исследований и расчетов, и излагаются в виде письменного отчета. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

## 7.6. Процесс 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 определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки»

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(а) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(с) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

#### 4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные. Три 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».

## 8. Объект оценки

Объектом оценки является пакет из 128 798 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции».

### 8.1. Общая информация о компании

#### 8.1.1. Краткая характеристика общества

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах», и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Акционерами Общества могут быть признающие положения устава Общества российские и иностранные физические и юридические лица.

Фирменное наименование и место нахождения Общества

**Фирменное наименование Общества:**

Полное на русском языке - Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;

Сокращенное на русском языке - АО «Капитальные Инвестиции»;

Полное на английском языке - Joint Stock Company "Capital Investments";

Сокращенное на английском языке - Capital Investments JSC.

**Место нахождения Общества** - Российская Федерация, 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, эт/пом/ком 8/1/5.

Общество создано 20 мая 2014 года на основании Протокола №1 Общего собрания учредителей Закрытого акционерного общества «Капитальные Инвестиции» об учреждении Общества.

Общество зарегистрировано 27 мая 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

ИНН / КПП 7709954948 / 770901001

**Уставный капитал Общества**

Уставный капитал Общества составляет 1 718 000 000 (Один миллиард семьсот восемнадцать миллионов) рублей. Уставный капитал разделен на 171 800 (Сто семьдесят один миллион восемьсот) штук обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая. На момент государственной регистрации Общества его уставный капитал оплачен учредителем полностью.

Иных данных о структуре УК нет.

*Источник: Общество*

#### 8.1.2. Виды деятельности Общества

Основной целью Общества является получение прибыли.

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

- капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;
- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления,

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

#### 8.1.3. Права и обязанности акционеров

**Акционеры - владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций Общества имеют право:**

- принимать участие в очном и заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в

контрольные органы Общества;

- вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;
- получать долю в чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном уставом Общества;
- получать часть имущества Общества, оставшегося после его ликвидации пропорционально числу имеющихся акций;
- отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и ст. 7 устава Общества;
- преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копии за разумную плату в размере стоимости копирования;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;
- обращаться с исками в суд;
- требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;
- принимать участие в управлении делами Общества;
- обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;
- требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;
- требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества.

Осуществлять иные права, предусмотренные уставом, законодательством РФ, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

**Акционеры - владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций Общества обязаны:**

- оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и договором об их приобретении;
- выполнять требования устава Общества и решения его органов управления;
- сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;
- осуществлять иные обязанности, предусмотренные уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества и несут риск убытков, связанных с его деятельностью, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

#### 8.1.4. Дивиденды

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

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды. Дивиденды выплачиваются денежными средствами.

Решение о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимается общим собранием акционеров.

#### 8.1.5. Описание текущей ситуации в Обществе

АО «Капитальные Инвестиции» (далее – Общество) продало нежилое здание, общей площадью 20 219,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литера А. В настоящее время деньги вложены в счета РЕПО.

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

- Дополнительное соглашение № 17 от 19 июля 2018 года к договору № 01/08 от «10» декабря 2013 года об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд на оказание услуг по оценке рыночной стоимости между ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» и ООО «Эккона-Оценка».
- Протокол №1 об учреждении Общества;
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- Устав АО «Капитальные Инвестиции»;
- Справка из реестра владельцев ценных бумаг;
- Бухгалтерская отчетность за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.06.2018 г.
- Расшифровки статей баланса по состоянию на 30.06.2018 г. (в формате таблиц MSExcel).

### 8.1.6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### **Анализ достаточности информации.**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень документов, в которых содержится предоставленная Заказчиком информация, представлен в разделе 8.1.5 настоящего Отчета.

Анализ показал, что предоставленная информация является достаточной для проведения расчетов и определения рыночной стоимости Объекта оценки (с учетом допущений и ограничивающих условий, указанных в разделе 4 настоящего Отчета).

#### **Анализ достоверности информации.**

Данный анализ проводился путем анализа соответствия информации полученной от Заказчика, фактическим данным, указанным в предоставленных документах.

Проведенный анализ показал, что характеристики и состав Объекта оценки совпадают с данными, указанными в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Оценщики не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (информация, представленная на сайте Общества), является достоверной.

# 9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## 9.1. Схема проведения анализа

Анализ финансово-хозяйственной деятельности и финансового состояния предприятия является одним из наиболее распространенных методов первичной оценки финансовой и хозяйственной деятельности компании.

**Цель** настоящего финансового анализа АО «Капитальные Инвестиции» состоит в выявлении существенных связей и характеристик финансового состояния, оценки его количественных и качественных изменений.

**Задача** данного анализа заключается в изучении ярко выраженных тенденций динамического развития ситуации на анализируемом предприятии и осуществлении выборочной экспертизы показателей финансового состояния на конец рассматриваемого периода. В связи с этим предполагается:

- Оценка экономического состояния Общества на дату проведения оценки;
- Оценка закономерностей и тенденций в развитии Общества за анализируемый период.

### Источники информации

Анализ проводился на основе данных, предоставленных главным бухгалтером Общества, в т.ч.:

Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» за 2014-2017 г.г. и по состоянию на 30.06.2018г.

Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2014-2016 г.г. и предварительная по состоянию на 30.06.2018г.

### Методы анализа

Сравнительный анализ – сравнение исследуемых показателей с аналогичными показателями предыдущих отчетных периодов.

## 9.2. Характеристика общей направленности финансово-хозяйственной деятельности

Имущественное положение организации на конец и начало периода, как правило, характеризуется данными баланса. Валюта баланса в общем виде показывает сумму хозяйственных средств, находящихся в распоряжении предприятия.

Результативность и перспективность деятельности предприятия могут быть оценены по данным анализа динамики доходов, расходов и прибыли, а также сравнительного анализа темпов роста средств коммерческой организации.

Экономическое развитие организации на протяжении анализируемого периода можно назвать стабильно развивающимся.

Структура активов, демонстрирующая высокую долю внеоборотных активов в активе, и собственного капитала в пассиве, и динамика финансовых результатов АО «Капитальные Инвестиции», обусловлена спецификой компании.

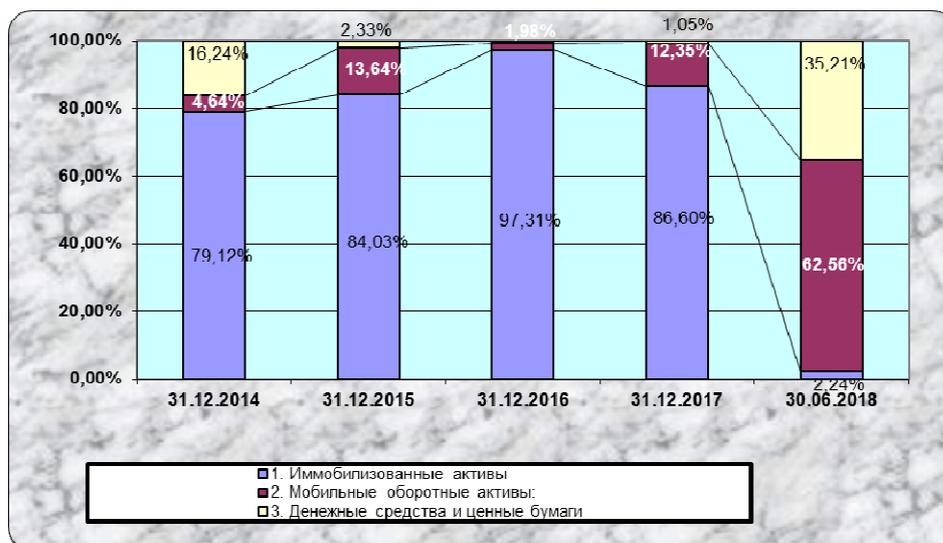
Таблица 9.1. Анализ актива и пассива баланса

Актив	По состоянию на 31.12.2014		По состоянию на 31.12.2015		По состоянию на 31.12.2016		По состоянию на 31.12.2017		По состоянию на 30.06.2018	
	тыс. руб.	% к итогу								
1. Имобилизованные активы	1 896 485	79,12%	1 950 988	84,03%	2 125 344	97,31%	2 052 428	86,60%	42 662	2,24%
2. Мобильные оборотные активы:	111 143	4,64%	316 624	13,64%	43 312	1,98%	292 579	12,35%	1 192 431	62,56%
запасы и затраты	9 484	0,40%	76	0,00%	16 434	0,75%	0	0,00%	0	0,00%
дебиторская задолженность	101 249	4,22%	316 548	13,63%	26 878	1,23%	292 579	12,35%	1 192 431	62,56%
прочие оборотные активы	410	0,02%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
3. Денежные средства и ценные	389 390	16,24%	54 030	2,33%	15 424	0,71%	24 916	1,05%	671 119	35,21%

Актив	По состоянию на 31.12.2014		По состоянию на 31.12.2015		По состоянию на 31.12.2016		По состоянию на 31.12.2017		По состоянию на 30.06.2018	
	тыс. руб.	% к итогу								
бумаги										
<b>Итого имущества</b>	<b>2 397 018</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 321 642</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 184 080</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 369 923</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 906 212</b>	<b>100,00%</b>
Пассив	По состоянию на 31.12.2014		По состоянию на 31.12.2015		По состоянию на 31.12.2016		По состоянию на 31.12.2017		По состоянию на 30.06.2018	
	тыс. руб.	% к итогу								
1. Собственный капитал	1 155 000	48,18%	1 434 149	61,77%	1 379 746	63,17%	1 620 421	68,37%	1 549 181	81,27%
2. Заемный капитал:	1 257 654	52,47%	887 493	38,23%	804 334	36,83%	749 502	31,63%	357 031	18,73%
долгосрочные обязательства	1 186 370	49,49%	810 036	34,89%	749 042	34,30%	707 250	29,84%	0	0,00%
краткосрочные кредиты и займы	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
кредиторская задолженность	71 271	2,97%	77 449	3,34%	55 281	2,53%	42 224	1,78%	357 003	18,73%
прочие заемные средства	13	0,00%	8	0,00%	11	0,00%	28	0,00%	28	0,00%
<b>Итого источников имущества</b>	<b>2 412 654</b>	<b>100,65%</b>	<b>2 321 642</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 184 080</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 369 923</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 906 212</b>	<b>100,00%</b>

Таблица наглядно демонстрирует, что **величина активов** АО «Капитальные Инвестиции» за период 2014-2 кв.2018 гг. имела тенденцию к небольшому снижению. Активы общества на протяжении рассматриваемого периода остаются практически на одном уровне. По состоянию на 30.06.2018 г. самую большую долю активов АО «Капитальные Инвестиции» составляет статья «Дебиторская задолженность» (62,56%) и Денежные средства и финансовые вложения – 35,21%. На протяжении 2014-2017 гг. самую большую долю активов составляла статья «Доходные вложения в материальные ценности». Данное перераспределение долей статей баланса связано с тем, что во 2 кв. 2018 года активы статьи доходных вложений в материальные ценности были проданы.

### Структура активов



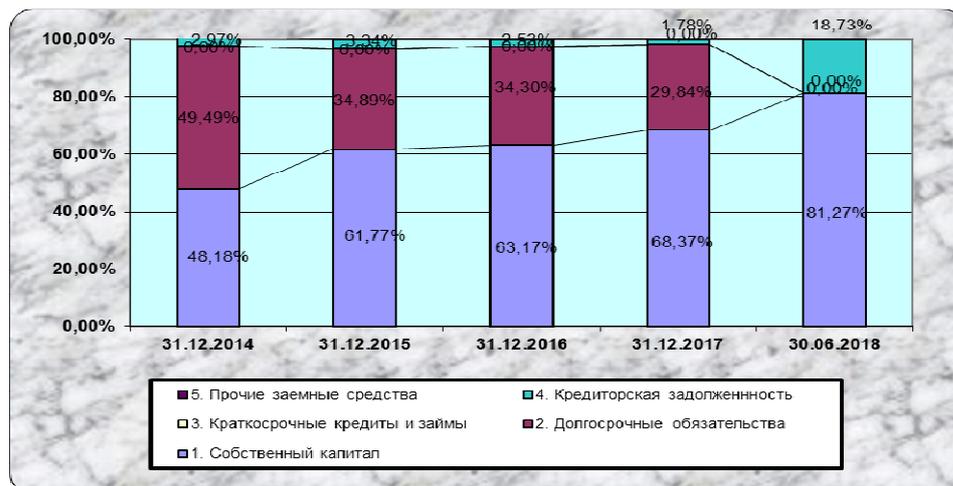
### Пассивы

**Собственный капитал** в течение анализируемого периода имеет положительную величину. По состоянию на 30.06.2018 г. величина собственного капитала АО «Капитальные Инвестиции» составляла 1 549 181 тыс. руб. (81,27%).

Вертикальный анализ представляет статьи отчетных форм, в частности баланса, в виде относительных показателей. Такое представление позволяет увидеть удельный вес каждой статьи баланса в общем итоге.

В Таблице 9.1 структурно представлен баланс предприятия, откуда видно, что источником финансовых ресурсов АО «Капитальные Инвестиции» являются собственные средства. Структура пассивов в течение анализируемого периода свидетельствует о преобладающей доле собственного капитала в общем объеме финансовых ресурсов. По состоянию на 30.06.2018 г. вся задолженность составляет 18,73%, данная задолженность представлена кредиторской задолженностью. При продаже актива во втором квартале, соответственно была закрыта кредитная линия.

## Структура пассивов



**Выводы:** В течение 2014-2017 г.г. четко выявилась тенденция постоянства соотношения доли внеоборотных активов и доли оборотных активов в структуре ресурсов компании. Доля внеоборотных активов составляла около 86%. Во втором кв. 2018 года был продан основной актив Общества, в связи с чем увеличилась дебиторская задолженность Общества и денежные средства на расчетном счете. Также была закрыта кредитная линия, что послужило причиной увеличения доли собственного капитала в общем объеме финансовых ресурсов. Доля «Собственного капитала» составляет около 81% по состоянию на 30.06.2018 г.

### 9.3. Анализ ликвидности баланса

Задача анализа ликвидности баланса возникла в связи с необходимостью давать оценку *платёжеспособности* Предприятия, т.е. его способности своевременно и полностью рассчитываться по всем обязательствам.

*Ликвидность баланса* определяется как степень покрытия обязательств Предприятия его активами, срок превращения которых в деньги соответствует сроку погашения обязательств. От ликвидности баланса следует отличать *ликвидность активов*, которая определяется как величина, обратная времени, необходимому для превращения их в денежные средства. Чем меньше время, которое потребуется, чтобы данный вид активов превратился в деньги, тем выше их ликвидность.

Анализ ликвидности баланса заключается в сравнении средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности и расположенных в порядке убывания ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения и расположенными в порядке возрастания сроков.

В зависимости от степени ликвидности, т.е. скорости превращения в денежные средства, активы Предприятия разделяются на следующие группы.

**А 1. Наиболее ликвидные активы** – к ним относятся все статьи денежных средств предприятия и краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги).

**А 2. Быстро реализуемые активы** – дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчётной даты.

**А 3. Медленно реализуемые активы** – статьи раздела II актива баланса, включающие запасы, налог на добавленную стоимость, дебиторскую задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчётной даты) и прочие оборотные активы.

**А 4. Трудно реализуемые активы** – статьи раздела I актива баланса – внеоборотные активы.

Пассивы баланса группируются по степени срочности их оплаты.

**П 1. Наиболее срочные обязательства** – к ним относится кредитная задолженность.

**П 2. Краткосрочные пассивы** – это краткосрочные заёмные средства, прочие краткосрочные пассивы, расчёты по дивидендам.

**П 3. Долгосрочные пассивы** – это статьи баланса, относящиеся к V и VI разделам, т.е. долгосрочные кредиты и заёмные средства, а также доходы будущих периодов, фонды потребления, резервы предстоящих расходов и платежей.

**П 4. Постоянные пассивы или устойчивые** – это статьи IV раздела баланса «Капитал и резервы». Если у организации есть убытки, то они вычитаются.

Для определения ликвидности баланса были проанализированы итоги приведённых групп по активу и пассиву.

Таблица 9.2 Анализ ликвидности баланса

Активы	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
A1	389 390	54 030	15 424	24 916	671 119
A2	101 249	316 548	26 878	292 579	1 192 431
A3	9 894	76	16 434	0	0
A4	1 896 485	1 950 988	2 125 344	2 052 428	42 662
Пассивы	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
П1	71 271	77 449	55 281	42 224	357 003
П2	13	8	11	28	28
П3	1 186 370	810 036	749 042	707 250	0
П4	1 139 362	1 434 149	1 379 746	1 620 421	1 549 181

Баланс считается абсолютно ликвидным, если имеют место следующие соотношения:

$$A1 \geq P1$$

$$A2 \geq P2$$

$$A3 \geq P3$$

$$A4 \leq P4$$

Необходимым условием абсолютной ликвидности является выполнение первых трех неравенств, четвертое неравенство носит балансирующий характер, его выполнение свидетельствует о наличии у предприятия собственных оборотных средств.

Сопоставление A1 и П1 и A2 и П2 позволяет выявить текущую ликвидность предприятия, что свидетельствует о его платежеспособности (неплатежеспособности в ближайшее время).

Сравнение A3 и П3 отражает перспективную ликвидность. На ее основе прогнозируется долгосрочная платежеспособность.

**Выводы:** Как видно из таблицы выше второе неравенство системы выполнялось за 2014-2017 г.г. За последние полгода выполняются все неравенства системы. Баланс на данном этапе *ликвиден*.

## 9.4. Анализ финансовой устойчивости

Коэффициентный анализ финансового состояния Предприятия включал в себя следующие процедуры.

Анализ платежеспособности.

Анализ финансовой устойчивости.

Анализ рентабельности.

Анализ деловой активности.

Платежеспособность и финансовая устойчивость, являясь внешним проявлением финансового состояния Предприятия, позволяет оценить его общую устойчивость в условиях рынка, а рентабельность и деловая активность – качество управления Предприятием, квалификацию его менеджеров.

### Основные показатели финансовой устойчивости предприятия

Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018	Изменение показателя
1. Коэффициент автономии	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала.	0,48	0,62	0,63	0,68	0,81	0,19
2. Коэффициент финансового левериджа	Отношение заемного капитала к собственному.	1,10	0,62	0,58	0,46	0,23	-0,39
3. Коэффициент	Отношение собственных оборотных средств к	-1,51	-1,39	-12,69	-1,36	0,81	2,20

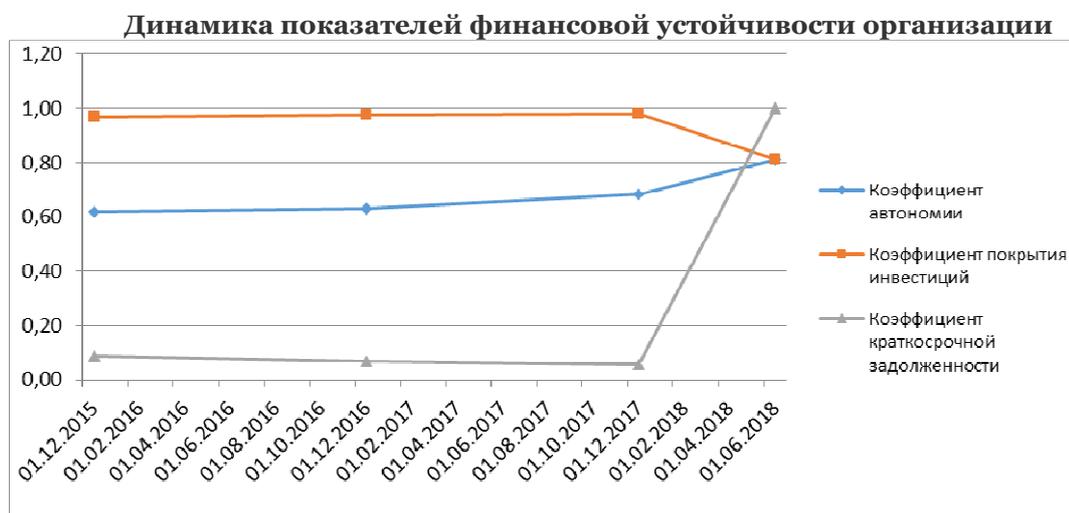
Показатель	Описание показателя и его нормативное значение	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018	Изменение показателя
обеспеченности собственными оборотными средствами	оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.						
4. Индекс постоянного актива	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.	1,66	1,36	1,54	1,27	0,03	-1,33
5. Коэффициент покрытия инвестиций	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала.	0,97	0,97	0,97	0,98	0,81	-0,15
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.	-0,66	-0,36	-0,54	-0,27	0,97	1,33
7. Коэффициент мобильности имущества	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.	0,21	0,16	0,03	0,13	0,98	0,82
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.	0,778	0,146	0,263	0,078	0,360	0,21
9. Коэффициент обеспеченности запасов	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.	-	-	2,91	-	-	-
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.	0,06	0,09	0,07	0,06	1,00	0,91

Коэффициент автономии организации на 30.06.2018 г. составил 0,81. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о слишком осторожном отношении АО «Капитальные Инвестиции» к привлечению заемных денежных средств (собственный капитал составляет 81% в общем капитале организации). Коэффициент автономии в течение анализируемого периода вырос (+0,19).

За весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций снизился до 0,81. Значение коэффициента на 30.06.2018 г. полностью соответствует нормативному значению.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации за последний рассматриваемый период значительно возрос (100% и 0% соответственно, в общем объеме задолженности). За весь рассматриваемый период значение данного показателя увеличилось на 0,91). Это связано с тем, что Общество во втором квартале 2018 года продало свой актив (здание БЦ) и полностью закрыло кредитную линию.

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости АО «Капитальные Инвестиции» в течение анализируемого периода:



### 9.4.1. Анализ платежеспособности

Анализ платежеспособности дает возможность оценить способность Предприятия своевременно погашать свои платежные обязательства наличными денежными ресурсами.

Показатели платежеспособности и формулы их расчета показаны в таблице далее по тексту. Показатели имеют следующий смысл:

Общая ликвидность баланса показывает отношение суммы всех ликвидных средств предприятия к сумме всех платёжных обязательств (как краткосрочных, так и долгосрочных). Нормальная величина коэффициента должна быть не менее 2,0...2,5.

Коэффициент абсолютной ликвидности (срочности) показывает, какая часть текущих обязательств может быть погашена средствами, имеющими абсолютную ликвидность, т.е. деньгами и ценными бумагами со сроком погашения до одного года. Данный коэффициент имеет особое значение для поставщиков ресурсов и банка, кредитующего предприятие. Нормальная величина этого коэффициента, приведённая в различных методиках, должна быть равна или превышать 0,20...0,25; 0,20...0,50; 0,20...0,70.

Как видно, в соответствии с нормальными ограничениями, достаточно погасить только четвертую или пятую часть текущей задолженности, чтобы предприятие имело нормальный уровень ликвидности. Это объясняется следующим соображением: на практике мала вероятность того, что все кредиторы Предприятия в одно и тоже время потребуют возврата текущей задолженности. Поэтому если Предприятие в краткосрочном периоде способно погасить 20...25% текущей задолженности, это считается нормальным уровнем ликвидности.

Следует отметить, что на коэффициент абсолютной ликвидности в основном обращают внимание банки при выдаче краткосрочных кредитов в незначительной сумме на короткий срок – им необходим возврат кредитов и процентов по ним в денежной форме и своевременно. Так как величина этого коэффициента более значительна в спекулятивно-посредническом секторе экономики, то текущие (краткосрочные) кредиты банков чаще вовлекаются в этот сектор.

Коэффициент «критической оценки» показывает, какая часть краткосрочных обязательств предприятия может быть немедленно погашена за счёт денежных средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по расчётам (дебиторской задолженности). Этот показатель важен для организаций, кредитующих предприятие. Нормальные ограничения, указанные в литературе: 0,7...0,8;  $\geq 1,0$ .

Этот коэффициент называется ещё промежуточным коэффициентом покрытия. Промежуточный коэффициент покрытия необходимо узнать, прежде всего, руководству предприятия, партнёрам, которые работают с этим предприятием и которые учитывают то обстоятельство, что дебиторская задолженность будет погашена.

Коэффициент текущей ликвидности показывает, какую часть текущих обязательств можно погасить, мобилизовав все оборотные средства. Он имеет значение для оценки финансовой устойчивости Предприятия покупателями и держателями ценных бумаг Предприятия (акционерами) и кредитующими организациями. Допустимое значение 1,0; нормальные ограничения, указанные в литературе, не менее 2,0 – 2,5,  $\geq 2,0$ .

Доля оборотных средств в активах. Этот показатель целесообразно использовать для анализа работы предприятий одной отраслевой принадлежности.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами характеризует долю собственных оборотных средств во всех оборотных средствах предприятия. Нормальное значение не менее 0,10. Фактические значения этого коэффициента в значительной степени зависят от технико-технологических особенностей производства и уровня инфляции.

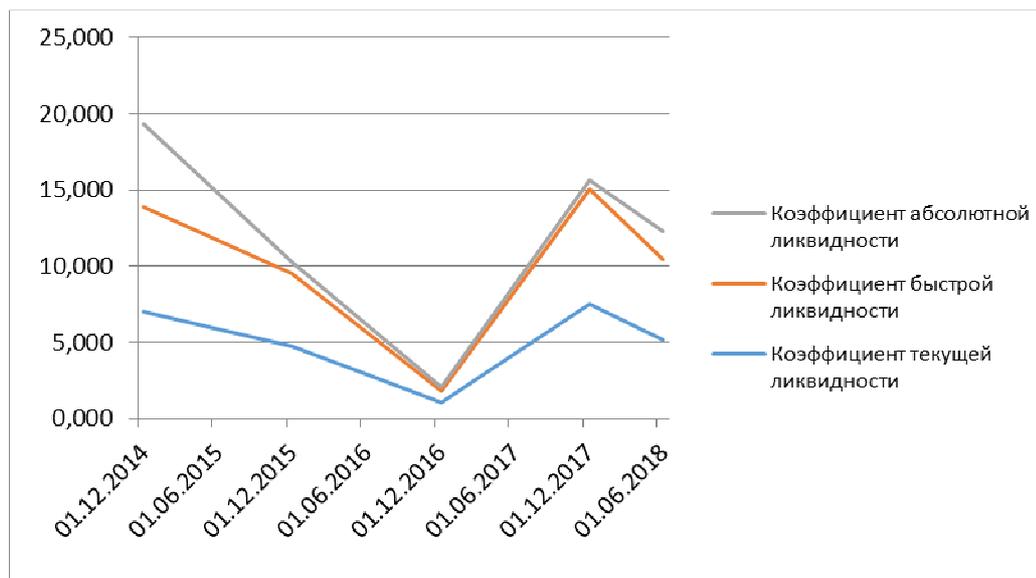
Значения показателей приведены в таблице 9.3.

Таблица 9.3 Результаты расчетов показателей платежеспособности, ед.

Оценка ликвидности		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Коэффициент текущей ликвидности	Характеризует, в какой степени все краткосрочные обязательства предприятия обеспечены текущими активами. Показывает, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль краткосрочных пассивов	7,02	4,79	1,06	7,51	5,22
Коэффициент быстрой ликвидности	Характеризует в какой степени предприятие способно погасить краткосрочные обязательства,	6,88	4,78	0,77	7,51	5,22

Оценка ликвидности		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
	используя ден. средства, краткосрочные фин. вложения и дебиторскую задолженность					
Коэффициент абсолютной ликвидности	Показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена в кратчайшие сроки.	5,46	0,70	0,28	0,59	1,88
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	Показывает, сколько заемных средств привлекло предприятие на 1 рубль вложенных в активы собственных средств.	1,10	0,62	0,58	0,46	0,23

Динамика коэффициентов ликвидности



#### 9.4.2. Оборотные активы.

Первоначальным источником финансирования оборотных активов выступает собственный капитал предприятия. При этом величина собственных оборотных средств предприятия рассчитывается по формуле:

$$СОС = СК - ВА, \text{ где}$$

СК- собственный капитал предприятия;

ВА- величина внеоборотных активов предприятия .

Положительное значение величины собственных оборотных средств (СОС) свидетельствует о том, что у предприятия достаточно долгосрочных финансовых ресурсов для финансирования внеоборотных активов. Излишек этих ресурсов идет на покрытие потребностей предприятия в оборотном капитале.

В случае если  $СОС < 0$ , то величина собственного капитала предприятия недостаточна для финансирования внеоборотных и оборотных активов. В этой ситуации для финансирования части внеоборотных активов предприятие использует долгосрочные обязательства, формирующиеся за счет долго срочных банковских кредитов и прочих займов.

Тогда величина собственных оборотных средств предприятия составит:

$$СОС = (СК + ДП) - ВА, \text{ где}$$

ДП- долгосрочные обязательства предприятия.

Если после привлечения в качестве источников финансирования долгосрочных обязательств величина собственных оборотных средств остается отрицательной, то для финансирования оборотных активов предприятие использует кредиторскую задолженность, структура которой приведена в с. 1520 бухгалтерского баланса.

Для целей финансирования оборотных активов из состава кредиторской задолженности используются в первую очередь устойчивые пассивы, а затем и другие элементы.

Недостаток финансовых ресурсов, необходимых для финансирования оборотного капитала, предприятие покрывает за счет привлечения краткосрочных банковских кредитов.

В процессе формирования величины оборотных активов предприятия и выбора источников их финансирования рассчитываются текущие финансовые потребности предприятия (ТФП).

Расчет производится по формулам:

$ТФП = (ТА - ДС - КФВ) - КЗ,$

ТА- текущие активы;

ДС- денежные средства;

КФВ- краткосрочные финансовые вложения;

КЗ- кредиторская задолженность.

$ТФП = (ТМЗ + Дзк + Ап) - КЗ,$

ТМ- товарно-материальные запасы;

Дзк- краткосрочная дебиторская задолженность;

Ап- прочие оборотные активы.

В процессе управления оборотными активами предприятия необходимо обеспечить минимальное значение ТФП.

Текущие финансовые потребности представляют собой часть чистых мобильных средств (чистого оборотного капитала) предприятия, которая не покрыта ни одним из следующих источников финансирования:

- собственный капитал предприятия;
- долгосрочные обязательства;
- кредиторская задолженность.

Таким образом, показатель ТФП характеризует недостаток у предприятия оборотных средств. Этот недостаток при существующих источниках финансирования может быть покрыт за счет привлечения краткосрочных кредитов. Следовательно, положительное значение ТФП отражает потребность предприятия в краткосрочном кредите.

Общая величина основных источников формирования запасов и затрат предприятия (ООС) – характеризует достаточность нормальных источников формирования запасов и затрат предприятия.

Увеличение ООС является положительной тенденцией и может быть дополнительно достигнуто путем привлечения большего количества товарных кредитов и авансов под работы и заказы либо при минимизации различного рода внеоборотных активов.

Запасы и затраты (ЗИЗ) характеризует наличие у предприятия запасов и затрат в незавершенном состоянии для ведения нормальной финансово-хозяйственной деятельности.

$ЗИЗ = \text{запасы} + \text{налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (по данным ф.1)}$ .

Данный показатель не может характеризоваться однозначно, его значение должно быть оптимальным для предприятия. Чрезмерное увеличение ЗИЗ свидетельствует о проблемах со сбытом, больших остатках готовой продукции и товаров, значительных складских расходах на их содержание. Резкое уменьшение ЗИЗ ниже установленного оптимального уровня свидетельствует о проблемах со снабжением, которые могут привести к остановке производства.

Далее произведен расчет трех финансовых показателей ( $\Phi_1$ ,  $\Phi_2$  и  $\Phi_3$ ), отражающие достаточность СОС, СДОС и ООС для финансирования ЗИЗ.

В зависимости от значений  $\Phi_1$ ,  $\Phi_2$  и  $\Phi_3$  выделяются четыре типа финансовой устойчивости предприятия.

1. Абсолютная устойчивость (если  $\Phi_1$ ,  $\Phi_2$  и  $\Phi_3 > 0$ ). Это значит, что предприятие имеет излишек всех источников формирования ЗИЗ, обладает платежеспособностью в любой момент времени и не допускает задержек расчетов и платежей.

2. Нормальная (относительная) устойчивость ( $\Phi_1 < 0$ , а  $\Phi_2$  и  $\Phi_3 > 0$ ) характеризует относительно стабильное финансовое состояние на рынке. Предприятие имеет СДОС и ООС и испытывает (возможно лишь периодически) недостаток СОС. Такое предприятие обладает платежеспособностью, но вынуждено прибегать к долгосрочным заемным источникам финансирования для оплаты первоочередных платежей.

3. Неустойчивое финансовое состояние ( $\Phi_1$  и  $\Phi_2 < 0$ , а  $\Phi_3 > 0$ ) характеризуется периодически возникающими задержками по обязательным платежам и расчетам, долгами перед работниками по заработной плате, хронической нехваткой «живых» денег. Прогноз развития событий следующий: в случае если предприятию в следующем финансовом году удастся достигнуть наращивания показателей СОС или СДОС, то его платежеспособность будет гарантирована. Если произойдет дальнейшее уменьшение показателя ООС либо показатель ЗИЗ резко возрастет, то кризис практически неизбежен.

4. Кризисное финансовое состояние характеризуется отрицательными значениями всех трех показателей. Предприятие испытывает недостаток всех видов источников, не способно обеспечивать требования кредиторов, имеет долги перед бюджетом, внебюджетными фондами, своими работниками, ведет расчеты по взаимозачетам. Отрицательные значения всех финансовых

показателей могут быть следствием неблагоприятного стечения обстоятельств на конкретную дату составления баланса, т.е. иметь временный характер и не говорить о том что предприятие банкрот.

Таблица 9.4 Результаты расчетов показателей оборотоспособности

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
СОС	-757123	293197	3444	275243	1506519
СДОС	429247	293197	58 725	317 467	1 863 522
ТФП	30 388	239 175	-11 969	250 355	835 428
ООС	500 518	370 646	114 006	359 691	2 220 525
ЗИЗ	9 484	76	16434	0	0
Ф1	-766607	293121	-12990	275243	1506519
Ф2	419763	293121	42291	317467	1863522
Ф3	491 034	370 570	97 572	359 691	2 220 525

**Выводы:** Как видно из таблицы выше,  $\Phi_1$ ,  $\Phi_2$  и  $\Phi_3 > 0$ . Это значит, что предприятие имеет излишек всех источников формирования ЗИЗ, обладает платежеспособностью в любой момент времени и не допускает задержек расчетов и платежей.

### 9.4.3. Оценка деловой активности

Данный этап финансовой диагностики необходим для выявления степени эффективности использования предприятием активов и финансовых ресурсов.

С этой целью рассчитываются коэффициенты оборачиваемости, которые показывают, сколько раз "оборачиваются" те или иные активы предприятия. Обратная величина показателей, умноженная на продолжительность интервала анализа, позволяет определить продолжительность одного оборота этих активов.

Для расчета коэффициентов оборачиваемости используются годовые формы бухгалтерской отчетности. Оборачиваемость показывает скорость превращения активов в денежную форму. При прочих равных условиях увеличение скорости оборота средств свидетельствует об эффективности деятельности предприятия. Расчет показателей оборачиваемости приведен в таблице.

Таблица 9.5 Коэффициенты, характеризующие деловую активность предприятия

Показатель	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Коэффициент оборачиваемости активов, (капиталоотдача)	0,10	0,11	0,12
Оборачиваемость активов, дней	3620	3222	3123
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	0	0	0
Оборачиваемость собственного капитала, дней	1974	2012	2057
Коэффициент оборачиваемости товарно-материальных запасов по затратам на производство	49,76	32,06	33,60
Оборачиваемость товарно-материальных запасов по затратам на производство, дней	7	11	11
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	1,14	1,49	1,67
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	321	246	219
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	3,20	3,85	5,46
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	114	95	67

*Коэффициент оборачиваемости активов* характеризует эффективность использования всех ресурсов независимо от источников их образования, т. е. показывает, сколько раз за отчетный период совершается полный цикл производства и обращения.

Рост коэффициентов оборачиваемости активов предприятия уменьшает риск, связанный с привлечением заемных средств. Чем выше показатели оборачиваемости активов предприятия, тем больше может превышать критическое значение коэффициент соотношения заемных и собственных средств без существенной потери финансовой устойчивости предприятия.

*Коэффициент оборачиваемости товарно-материальных запасов.* Величина оборота товарно-материальных запасов по затратам на производство в днях характеризует длительность производственного цикла.

Чем выше коэффициент оборачиваемости запасов, тем меньше средств находится в наименее ликвидной форме, тем устойчивее финансовое положение предприятия.

*Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности* характеризует кредитную политику предприятия и уровень организации финансовых отношений с потребителями продукции. Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности. Чем меньше это число, тем быстрее дебиторская задолженность обращается в денежные средства, а следовательно повышается ликвидность оборотных средств предприятия. Высокое значение коэффициента может свидетельствовать о трудностях со взысканием средств по счетам дебиторов.

Как уже указывалось выше, долгий период оборачиваемости ДЗ может быть связан со спецификой деятельности Компании.

Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{одз}} = \frac{\text{Средняя дебиторская задолженность}}{\text{Чистый объем продаж}} \times T$$

*Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности* определяем для сопоставления с показателем оборачиваемости дебиторской задолженности при оценке финансовой устойчивости предприятия.

Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{окз}} = \frac{\text{Средняя кредиторская задолженность}}{\text{Затраты на производство продукции}} \times T$$

T - длина периода, по которому рассчитываются средние показатели (как правило, год, т.е. T = 360).

#### 9.4.4. Оценка рентабельности

Показатели рентабельности как относительные характеристики эффективности деятельности предприятия могут быть разделены на две группы: показатели экономической рентабельности и показатели финансовой рентабельности.

Показатели экономической рентабельности, или показатели рентабельности продаж, рассчитываются как отношение прибыли (чистой, отчетного периода, от реализации) к чистой выручке. Показатели этой группы позволяют анализировать изменение эффективности (рентабельности) за счет изменения ассортимента (номенклатуры) и объемов производимой продукции, уровня рыночных цен на продукцию предприятия и потребленные ресурсы.

Показатели финансовой рентабельности рассчитываются как отношение прибыли (чистой, отчетного периода, от реализации) к среднему значению величины финансовых ресурсов или активов предприятия. Показатели финансовой рентабельности позволяют анализировать изменение эффективности в зависимости от размера и характера финансовых ресурсов и направлений их вложения в активы предприятия.

Таблица 9.6 Показатели рентабельности

Показатель	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Рентабельность активов	-0,01	0,00	-0,01	-0,01	-0,03
Рентабельность основных средств	-0,29	-0,10	-61,89	-63,24	-455,21
Рентабельность продаж	59,41%	44,50%	28,53%	35,98%	27,98%
Рентабельность собственного капитала	-2,75%	-0,41%	-2,14%	-1,49%	-4,50%
Период окупаемости собственного капитала	-36	-247	-47	-67	-22
Коэффициент чистой рентабельности	-0,18	-0,02	-0,12	-0,08	-0,60

Чистая рентабельность продаж показывает, какую сумму прибыли получает предприятие с каждого рубля проданной продукции и внереализационных доходов. Иными словами, сколько остается у предприятия после покрытия себестоимости продукции.

Предприятие считается низкорентабельным, если Rp находится в пределах от 1 до 5%, среднерентабельным при Rp от 5 до 20%, высокорентабельным при Rp от 20 до 30%.

Рентабельность капитала отражает доходность использования собственных средств организации и показывает, сколько единиц прибыли от обычных видов деятельности приходится на единицу собственного капитала организации.

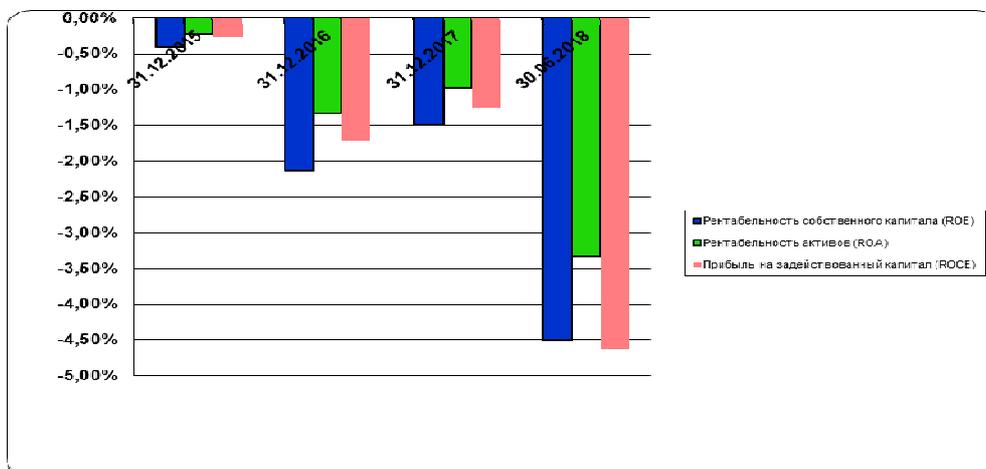
В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Расчет показателя	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Рентабельность собственного капитала (ROE)	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала.	-0,41%	-2,14%	-0,33%	-1,49%	-4,50%
Рентабельность активов (ROA)	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов.	-0,22%	-1,34%	-0,20%	-0,98%	-3,33%
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.	-0,26%	-1,72%	-0,26%	-1,25%	-4,63%

За последний квартал каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере 4,50 руб.

Рентабельность активов демонстрирует отрицательное значение.

#### Динамика показателей рентабельности активов и капитала



**Вывод:** Коэффициент рентабельности продаж находится на уровне не менее 25% - предприятие считается высокорентабельным.

#### 9.4.5. Анализ кредитоспособности заемщика

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности АО «Капитальные инвестиции» по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р).

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно - категории показателя		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	1,880	1	0,05	0,05	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	5,22	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	5,22	1	0,4	0,4	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент наличия собственных средств (кроме торговых и лизинговых организаций)	0,85	1	0,2	0,2	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
Рентабельность продукции	0,40	1	0,15	0,15	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	-0,60	3	0,1	0,3	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1,2			

В соответствии с методикой Сбербанка заемщики делятся в зависимости от полученной суммы баллов на три класса:

- первоклассные – кредитование которых не вызывает сомнений (сумма баллов до 1,25);
- второго класса – кредитование требует взвешенного подхода (свыше 1,25 но меньше 2,35);
- третьего класса – кредитование связано с повышенным риском (2,35 и выше).

В данном случае сумма баллов равна 1,20. Это значит, что организация может рассчитывать на получение банковского кредита, однако кредитование требует взвешенного подхода.

#### 9.4.6. Оценка вероятности банкротства

Для собственников предприятия и потенциальных инвесторов более важным является прогнозирование финансовой ситуации в будущем.

На практике наиболее распространена пятифакторная модель Э. Альтмана, которая представляет собой функцию от группы показателей, характеризующих экономический потенциал предприятия и результаты его работы.

$$Z = K_1 * 3,3 + K_2 * 1,0 + K_3 * 0,6 + K_4 * 1,4 + K_5 * 1,2, \quad \text{где:}$$

$$K_1 = \frac{\text{Прибыль до выплаты процентов по займам и налогов}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_2 = \frac{\text{Выручка от реализации (продажи)}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_3 = \frac{\text{Собственный капитал (УК)}}{\text{Привлеченный капитал (ЗК)}}$$

$$K_4 = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Всего активов}}$$

$$K_5 = \frac{\text{Текущие активы}}{\text{Всего активов}}$$

А также двухфакторная модель Э. Альтмана

#### Двухфакторная модель оценки вероятности банкротства предприятия

	31.12.2017	30.06.2018
$Z = -0,3877 - 1,0736 * K_{тл} + 0,579 * K_{зс} =$	-8,272	-5,883
К <sub>тл</sub> - коэффициент текущей ликвидности	7,51	5,22
К <sub>зс</sub> - отношение заемных средств к валюте баланса	0,32	0,19

Если  $Z < 0$  - вероятно, что предприятие останется платежеспособным

Если  $Z > 0$  - вероятно банкротство.

#### Выводы:

По состоянию на 30.06.2018 года показатель Z ниже нуля, что говорит о том, что Общество является платежеспособным.

## 9.5. Общие выводы по финансовому анализу предприятия

Структура активов, демонстрирующая высокую долю внеоборотных активов – «Доходные вложения в материальные ценности» в активе, и высокая доля собственного капитала в пассиве, и динамика финансовых результатов АО «Капитальные Инвестиции», обусловлена спецификой компании как компании.

В течение 2014-2017 г.г. четко выявилась тенденция постоянства соотношения доли внеоборотных активов и доли оборотных активов в структуре ресурсов компании. Доля внеоборотных активов составляла около 86%. Во втором кв. 2018 года был продан основной актив Общества, в связи с чем увеличилась дебиторская задолженность Общества и денежные средства на расчетном счету. Также была закрыта кредитная линия, что послужило причиной увеличения доли собственного капитала в общем объеме финансовых ресурсов. Доля «Собственного капитала» составляет около 81% по состоянию на 30.06.2018 г.

Показатели ликвидности компании находятся на уровне нормативного. Финансовая устойчивость компании высокая. Компания АО «Капитальные Инвестиции» характеризуется низким уровнем финансовой зависимости, рентабельность продаж – высокая. По состоянию на дату оценки вся задолженность составляет около 19% пассива компании. В обязательствах основную долю составляют краткосрочные обязательства 100% в общей структуре всех обязательств Общества).

По итогам всего рассматриваемого периода Общество несет убытки. Убыток, наращиваемый Обществом, частично обусловлен формированием резерва по сомнительным долгам.

# 10. Анализ рыночной ситуации

Для определения стоимости объекта оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

## 10.1. Анализ внешних факторов

### Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т. п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году.

### Основные экономические показатели Российской Федерации

Показатели	май 2018г.	Янв-май 2018г. в % к янв-маю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей (за 1 кв.2018г.)	22239,4	101,3
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности(за 1 кв.2018г.)		101,3
Индекс промышленного производства		103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	99,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,2	123,4
в том числе: экспорт товаров	36,2	126,7
импорт товаров	20,9	117,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0	
Индекс потребительских цен		102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		103,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей:		
- номинальная	43815	111,5
- реальная		109,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3

красным – отрицательная, зеленым – положительная динамика



Инфляция по итогам мая 2018 г. к маю 2017 г. составила +2,4%.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2018 возросли (г/г) на +3,2%. Реальная среднемесячная зарплата в январе-апреле +9,0% (г/г).

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2018 г. составили 55,3 трлн.руб. (+8,8%).

**Объём предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.06.2018 года: организациям и предпринимателям – 16,9 трлн. руб. (+19,0% по сравнению с 01.06.2017г.), физическим лицам – 4,5 трлн. руб. (+40,6%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,6 трлн.руб. (+23,1%), из них просроченная – 58,0 млрд.руб. (1,0% от задолженности).

**Ключевая ставка**, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

**Международные резервы** Российской Федерации на 22.06.2018 возросли до 456,3 млрд долл. США (+10,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

**Государственные целевые программы.** На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

### Выводы и перспективы российской экономики

Масштабное развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильно-развивающиеся, но слабые в военном отношении государства: Югославию, Ирак, Ливию, дестабилизировали Северную Африку, создали множество военных баз по всему миру.

Учитывая модернизированную за последние 15 лет оборону и сохранившуюся от СССР ядерную мощь, Россия восстановила военный паритет с США и стала препятствием для правящих кругов Запада в сохранении их военного и политического диктата по отношению к остальным странам мира. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях с гражданским самолетом под Донецком в 2014 году и в подлоге с химическим оружием, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов – сохранение мирового лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-мае 2018 на 23,4%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в январе-мае 2018г. (+26,7% к

обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, следует учесть, что высокая доля в ВВП России производственного сектора (порядка 40% по сравнению с 20-30% в западных странах) и низкая доля госдолга являются основой для успешных инвестиций и высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,5% за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также -гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях её экономической открытости, в условиях военного паритета Запада и России, экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн.руб. (более 37,5 млрд.долл.).Проходящий в июне-июле Чемпионат мира по футболу в одиннадцати городах России демонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Обзор подготовлен с использованием материалов размещенных на сайте СтатРиелт (<https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>)

Источники:

[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-05-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-05-2018.pdf), [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140080765391](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140080765391),

<http://www.cbr.ru/>,

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd2of98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd2of98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

## 10.2. Обзор рынка объекта оценки

По оценкам RAEX (Эксперт РА), рынок ДУ и коллективных инвестиций за I квартал 2018 года вырос на 5%, до 6,7 трлн рублей. Наибольший приток обеспечила переходная кампания 2017 года. По сведениям ПФР, объем средств, переданных НПФ, составил 163 млрд рублей. В относительном выражении наибольший прирост показали военная ипотека (+32%, или +73 млрд рублей), а также средства в ОПИФах и ИПИФах (+17%, или + 36 млрд рублей).

По оценкам RAEX (Эксперт РА), рынок ДУ и коллективных инвестиций за I квартал 2018 года вырос на 5%, до 6,7 трлн рублей. Наибольший приток обеспечила переходная кампания 2017 года. По сведениям ПФР, объем средств, переданных НПФ, составил 163 млрд рублей. Переходная кампания ожидаемо вернула лидерство в рэнкинге крупнейших УК компаниям бизнеса «Сбербанк Управление Активами». Объем пенсионных накоплений под его управлением увеличился на 98 млрд рублей и составил 477 млрд рублей. У прошлого лидера рэнкинга ? компаний бизнеса «ВТБ Капитал Управление Инвестициями» портфель пенсионных накоплений вырос на 49 млрд рублей, до 203 млрд рублей. Два лидера рынка получили наибольшие притоки пенсионных накоплений в рамках кампании 2017 года. Максимальное снижение заметно у пенсионных УК, которые активнее государственных управляющих инвестировали в акции банков, переданных в 2017 году на санацию.

В относительном выражении наиболее высокие темпы прироста в I квартале показали средства военной ипотеки – их объем прибавил 32%, или 73 млрд рублей, причем увеличение портфелей произошло равномерно на 24 млрд рублей у трех компаний, отобранных по конкурсу: УК «ТКБ Инвестмент Партнерс», «ОТКРЫТИЕ» и компаний бизнеса «ВТБ Капитал Управление Инвестициями».

Также продолжается тренд на усиление розничного бизнеса управляющих. Объем активов в ОПИФах и ИПИФах, а также средств ДУ физических лиц в I квартале 2018 года вырос на 17 и 9% соответственно, или на 36 млрд рублей каждый. При этом компаниям бизнеса «Сбербанк Управление Активами» удалось привлечь почти 31 млрд рублей средств физических лиц в ДУ, что стало наибольшим приростом среди всех управляющих в этом сегменте по итогам квартала. Снижение ставок по банковским вкладам продолжает поддерживать рынок. По-прежнему наиболее активно привлекают средства управляющие, использующие в качестве агента сеть продаж аффилированного банка.



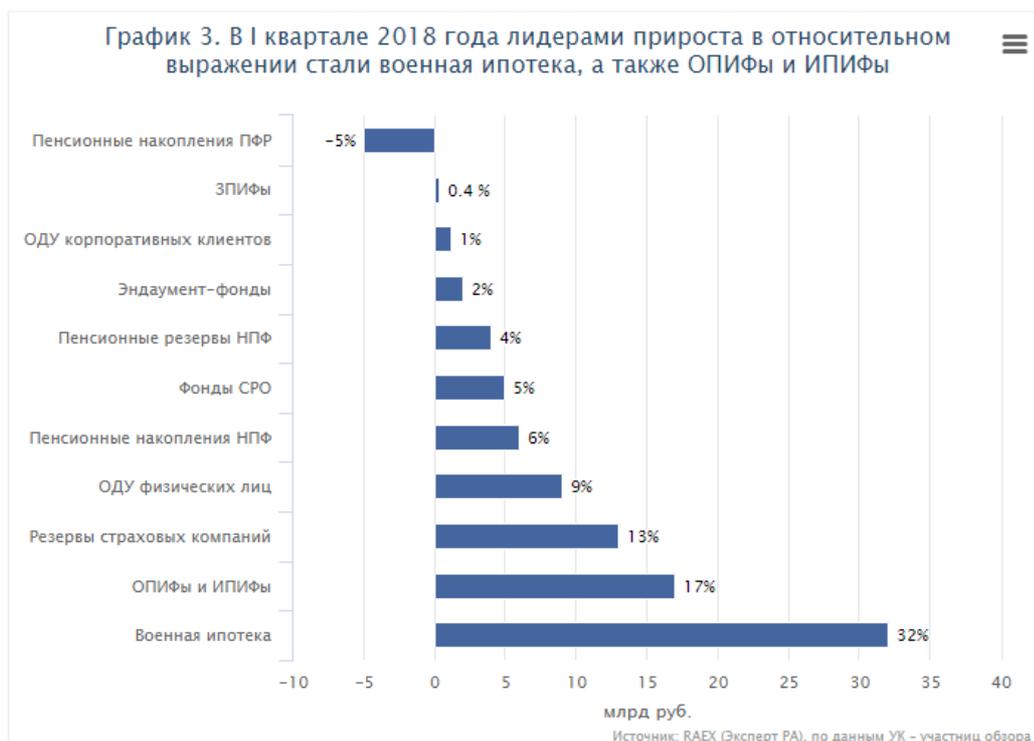


Таблица 1. Крупнейшие УК по объему пенсионных накоплений НПФ в управлении по итогам I квартала 2018 года

Место в рейтинге	Название компании	Рейтинг надежности и качества услуг от RAEX (Эксперт РА)	ИНН	Накопления НПФ на 31.03.2018, млн руб.	Накопления НПФ на 31.12.2017, млн руб.	Динамика накоплений НПФ за I кв. 2018 г., млн руб.
1	<a href="#">Компании бизнеса Сбербанк Управление Активами</a>	A++	7710183778	476 811	379 059	97 752
2	<a href="#">ТКБ Инвестмент Партнерс</a>	A++	7825489723	243 032	225 889	17 143
3	<a href="#">Менеджмент-консалтинг</a>	-	7702203678	239 457	231 075	8 382
4	<a href="#">Прогрессивные инвестиционные идеи</a>	A+	7723594775	236 419	226 328	10 091
5	<a href="#">Навигатор</a>	-	7725206241	233 302	248 318	-15 016
6	<a href="#">Конкорд Управление Активами</a>	-	7707014681	228 275	232 817	-4 542
7	<a href="#">Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями</a>	A++	-	202 492	153 068	49 424
8	<a href="#">Ай Кью Джи Управление Активами</a>	A+	7705918106	176 794	189 225	-12 432
9	<a href="#">Группа УК «РЕГИОН»</a>	A++	-	151 317	150 492	826
10	<a href="#">Управление инвестициями</a>	A	7710288918	100 305	102 562	-2 257
11	<a href="#">Группа «Капиталь Управление активами»</a>	A++	-	97 236	99 900	-2 664
12	<a href="#">Север ЭМ</a>	-	3528111628	82 683	82 605	78
13	<a href="#">Пенсионная сберегательная компания</a>	A+	7707312335	34 849	38 213	-3 364
14	<a href="#">Ингосстрах-Инвестиции</a>	A++	7705136973	24 966	24 171	795
15	<a href="#">АГАНА</a>	A	7706219982	20 172	14 533	5 639

Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным УК - участниц обзора

Таблица 2. Крупнейшие УК по объему средств военной ипотеки в управлении по итогам I квартала 2018 года

Место в рейтинге	Название компании	Рейтинг надежности и качества услуг от RAEX (Эксперт РА)	ИНН	Военная ипотека на 31.03.2018, млн руб.	Военная ипотека на 31.12.2017, млн руб.	Динамика военной ипотеки за I кв. 2018 г., млн руб.
1	<a href="#">ТКБ Инвестмент Партнерс</a>	A++	7825489723	101 369	76 954	24 415
2	<a href="#">ОТКРЫТИЕ</a>	A+	7705394773	101 170	76 902	24 268
3	<a href="#">Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями</a>	A++	-	101 153	76 960	24 193

Источник: RAEX (Эксперт РА), по данным УК - участниц обзора

Таблица 3. Крупнейшие УК по объему активов в ОПИФах и ИПИФах по итогам I квартала 2018 года

Место в рейтинге	Название компании	Рейтинг надежности и качества услуг от РАЕХ (Эксперт РА)	ИНН	ОПИФы и ИПИФы на 31.03.2018, млн руб.	ОПИФы и ИПИФы на 31.12.2017, млн руб.	Динамика ОПИФов и ИПИФов за I кв. 2018 г., млн руб.
1	<a href="#">Компании бизнеса Сбербанк Управление Активами</a>	A++	7710183778	67 075	56 852	10 223
2	<a href="#">Альфа-Капитал</a>	A++	7728142469	41 652	35 088	6 565
3	<a href="#">Райффайзен Капитал</a>	-	7702358512	35 818	33 078	2 741
4	<a href="#">Газпромбанк - Управление Активами</a>	A++	7722515837	26 280	21 147	5 133
5	<a href="#">Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями</a>	A++	-	15 582	12 176	3 406
6	<a href="#">УРАЛСИБ</a>	A+	7702172846	12 846	11 303	1 543
7	<a href="#">Система Капитал</a>	A+	7709324907	9 427	9 143	284
8	<a href="#">Атон-менеджмент</a>	-	7701253764	8 435	6 897	1 538
9	<a href="#">РСХБ Управление Активами</a>	-	7704814182	8 305	4 900	3 405
10	<a href="#">Группа компаний «ТРИНФИКО»</a>	A+	-	5 740	4 539	1 201
11	<a href="#">ТРАНСФИНГРУП</a>	A++	7708168370	4 043	3 541	502
12	<a href="#">ОТКРЫТИЕ</a>	A+	7705394773	3 343	2 998	345
13	<a href="#">Группа «КапиталЪ Управление активами»</a>	A++	-	3 301	3 164	137
14	<a href="#">ТКБ Инвестмент Партнерс</a>	A++	7825489723	2 463	2 574	-111
15	<a href="#">БКС</a>	-	-	2 120	2 279	-159

Источник: РАЕХ (Эксперт РА), по данным УК – участниц обзора

Таблица 4. Крупнейшие УК по объему средств в ИДУ и прочим видам ДУ физических лиц в управлении по итогам I квартала 2018 года

Место в рейтинге	Название компании	Рейтинг надежности и качества услуг от РАЕХ (Эксперт РА)	ИНН	Остальное ДУ физических лиц на 31.03.2018, млн руб.	Остальное ДУ физических лиц на 31.12.2017, млн руб.	Динамика остального ДУ ФЛ за I кв. 2018 г., млн руб.
1	<a href="#">Альфа-Капитал</a>	A++	7728142469	197 375	184 973	12 402
2	<a href="#">Компании бизнеса Сбербанк Управление Активами</a>	A++	7710183778	91 028	60 091	30 937
3	<a href="#">Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями</a>	A++	-	66 834	59 373	7 461
4	<a href="#">ОТКРЫТИЕ</a>	A+	7705394773	15 127	12 096	3 030
5	<a href="#">Газпромбанк - Управление Активами</a>	A++	7722515837	10 363	28 065	-17 702
6	<a href="#">Райффайзен Капитал</a>	-	7702358512	10 103	9 812	291
7	<a href="#">ПРОМСВЯЗЬ</a>	-	7718218817	8 029	10 836	-2 807
8	<a href="#">БКС</a>	-	-	5 359	4 870	489
9	<a href="#">Ингосстрах-Инвестиции</a>	A++	7705136973	2 588	2 530	59
10	<a href="#">УРАЛСИБ</a>	A+	7702172846	2 571	1 669	902
11	<a href="#">Система Капитал</a>	A+	7709324907	1 271	1 194	77
12	<a href="#">Атон-менеджмент</a>	-	7701253764	1 102	914	188
13	<a href="#">Апрель Капитал</a>	A	7704239292	1 012	923	89
14	<a href="#">Группа «КапиталЪ Управление активами»</a>	A++	-	805	714	91
15	<a href="#">Группа УК «РЕГИОН»</a>	A++	-	755	968	-214

Источник: РАЕХ (Эксперт РА), по данным УК – участниц обзора

Источник: <http://raexpert.ru/docbank/508/25b/a4d/1a01933ddac9975d2873246.pdf>

### Выводы:

Рынок ДУ и коллективных инвестиций за I квартал 2018 года вырос на 5%, до 6,7 трлн рублей. Наибольший приток обеспечила переходная кампания 2017 года. По сведениям ПФР, объем средств, переданных НПФ, составил 163 млрд рублей. Переходная кампания ожидаемо вернула лидерство в рейтинге крупнейших УК компаниям бизнеса «Сбербанк Управление Активами». Объем пенсионных накоплений под его управлением увеличился на 98 млрд рублей и составил 477 млрд рублей. У прошлого лидера рейтинга ? компаний бизнеса «ВТБ Капитал Управление Инвестициями» портфель пенсионных накоплений вырос на 49 млрд рублей, до 203 млрд рублей. Два лидера рынка получили наибольшие притоки пенсионных накоплений в рамках кампании 2017 года. Максимальное снижение заметно у пенсионных УК, которые активнее государственных управляющих инвестировали в акции банков, переданных в 2017 году на санацию.

### **ТОП-10 самых эффективных способов инвестирования**

Еще относительно недавно у соотечественников не было возможности выбрать вариации для инвестирования - все возможные варианты упирались в банковские вклады, облигации и приватизационные чеки. Других доступных вариантов, как правило, не предусматривалось. Сегодня же практически каждый, у кого имеется достаточная сумма денег, может выбрать приемлемую схему инвестирования средств, выбрав наиболее приемлемый вариант. И для того, чтобы помочь читателю определиться с вопросом о том, куда лучше вложить деньги, мы рассмотрим оптимальные варианты, позволяющие не только сохранить, но и приумножить существующий капитал.

#### **Капиталовложения в собственный бизнес.**

Один из самых лучших вариантов, куда можно выгодно вложить деньги. Среди множества идей данная является наиболее приемлемой в силу того, что вы самостоятельно регулируете движение средств, их распределение, а ваш риск сводится только к собственным предпринимательским способностям.

Капиталовложения в собственный бизнес являются не только самыми выгодными, но и одними из наиболее рискованных.

#### **Вклады в банки**

Когда люди задают вопросы о том, куда вложить деньги под проценты, самым популярным вариантом ответа остаются банковские учреждения. Мы также не оставим без внимания данную идею. В коммерческих банках можно часто увидеть рекламу очень высоких процентов, которые гарантируются вкладчику. Уже не удивительно видеть рекламу о 14-15% годовых при вкладе в рублях - уже часто встречаются предложения о прибыли в 20-25% в год.

Помимо этого, необходимо помнить о росте инфляции - так, при инфляции в 12-14% можно не ожидать щедрого прироста прибыли. Помимо показателей инфляции, необходимо учитывать и другие факторы, влияющие на успешность капиталовложения. В свете последних геополитических явлений, необходимо детально изучать не только предложения, поступающие от банковских учреждений, но и сами учреждения. При выборе банка для того, чтобы вложить и заработать, обращайтесь внимание на такие факторы:

- Рейтинг и ранкинг учреждения, который выдается международными рейтинговыми агентствами. Это один из важнейших факторов, который позволит правильно оценить перспективность капиталовложения.
- Процентная ставка. Необходимо обращать внимание на предлагаемую процентную ставку - если банк предлагает своим вкладчикам получать ставку, которая значительно выше среднерыночной, необходимо отказаться от перспективы капиталовложения в подобное учреждение. Как правило, банки повышают ставки для притока капитала от населения для того, чтобы избежать возможного банкротства.
- Финансовые показатели банковского учреждения. Так, особое внимание нужно уделять собственному оборотному капиталу, размеру инвестиционного портфеля и количеству активов, которые находятся в обращении банка.

#### **Капиталовложения в ПИФы**

Самый распространенный вариант в России, который предусматривает капиталовложения в паевые инвестиционные фонды. Данные организации представляют собой одну из форм коллективного инвестирования, в которой используются средства частных инвесторов. Другими словами, ПИФы берут деньги вкладчиков, за которые приобретают акции определенных компаний, после чего прибыль перераспределяется соразмерно вкладам участников.

Есть фонды, которые предлагают быстрое получение дохода за короткий промежуток времени, но вместе с этим и высока вероятность потерять собственные средства, поскольку такие проекты отличаются высокой степенью риска. В ином случае можно выбрать фонд, который предлагает постоянное и небольшое получение прибыли. Оптимальный вариант куда вложить деньги выгодно - это инвестирование в различные ПИФы.

#### **Инвестирование в фондовый рынок**

Куда выгодно вложить деньги сегодня? Один из лучших существующих вариантов - это инвестирование в рынок ценных бумаг. Отметим, что тенденция получения прибыли с ценных бумаг существует долгое время и сегодня является одной из самых прибыльных для инвесторов со всего мира. Чтобы стать участником фондового рынка, можно выбрать два пути - классический брокеринг и участие на фондовом рынке через Интернет. В первом случае необходимы крупные инвестиции (именно поэтому брокеринг - идеальный вариант, куда вложить доллары). Минимальная сумма для участия - не менее 10000 долларов.

Для того, чтобы оценивать положение определенных компаний на рынке, имеются специальные программы, благодаря которым есть возможность отслеживать котировки. Обращаем внимание на то, что инвестирование в фондовый рынок - не самый простой вариант, куда вкладывать деньги сегодня. Для того, чтобы регулярно получать прибыль, необходимо изучить много литературы, приобрести опыт в работе с данным запутанным механизмом. И даже в

этом случае все рано придется рисковать, поскольку фондовый рынок - это своеобразная рулетка, где помимо знаний и опыта человеку необходима и удача.

### ***Инвестирование в драгоценные металлы и предметы искусства***

Несмотря на то, на сколько оценивают ценные бумаги на рынке, они все равно остаются лишь имущественными правами, из которых следует возможность получения доходов. В случае, если компания неожиданно обанкротится, или из-за какой-либо причины стоимость ценных бумаг резко упадет, вы потеряете собственные средства. Драгоценные металлы всегда высоко ценились, а их стоимость растет с каждым годом. Именно поэтому инвестирование в драгоценные металлы - это один из лучших вариантов, во что вкладывать деньги сейчас. Однако и в данном виде инвестирования существуют свои подводные камни.

Очень часто соотечественники стараются выгодно вложить рубли в ювелирные украшения. В этом случае нужно помнить, что весовая доля стоимости изделия - это работа мастера. И в случае продажи данного изделия у вас его приобретут по стоимости обычного лома. Еще один способ инвестирования собственных средств - это приобретение антиквариата. Стоимость таких изделий высокая, а помимо средств необходимо еще владеть знаниями в предмете покупки - сегодня существует высокая вероятность того, что под видом уникального изделия вам предложат качественную реплику. Тем не менее, с каждым годом антикварные изделия становятся только дороже. В среднем, прирост стоимости составляет 25% в год.

### ***Инвестирование в недвижимость***

Один из самых привлекательных вариантов при ответе на вопрос о том, куда сейчас выгодно вкладывать деньги. Главное преимущество - постоянный рост стоимости недвижимости, а также возможность вернуть собственные средства при перепродаже. Сегодняшний прирост стоимости недвижимости в крупных городах и мегаполисах составляет не менее 10-15% в год, что в конечном итоге дает отличный прирост капитала и полностью оправдывает собственные капиталовложения. Приобретать недвижимость можно как в отечественных странах, так и за рубежом, причем последний вариант является наиболее предпочтительным. Так, средняя стоимость недвижимости в европейских странах и США (не в больших городах) немногим выше стоимости недвижимости в отечественных мегаполисах. Приобретение недвижимости предусматривает не только возможность её дальнейшей, более выгодной перепродажи, а и возможность получения постоянной прибыли посредством сдачи в аренду. Выгодное приобретение за границей и его сдача в аренду обеспечит безбедное проживание в наших странах, с отсутствием необходимости постоянно работать. Жизнь рванье - один из самых привлекательных вариантов для всех людей.

### ***Инвестирование в интернет-проекты***

Мы рассмотрели классические варианты, куда вложить деньги в России. Однако не стоит забывать, что сейчас - информационный век и существуют тысячи возможностей для заработка в Сети. На сегодняшний день насчитывается более 600 миллионов сайтов (и это в открытом доступе), причем каждый из этих сайтов - чей-то проект. В зависимости от собственных интересов, вы можете инвестировать в Интернет-проекты с возможностью дальнейшей перепродажи сайтов или постоянного получения прибыли с них.

Сайты с высокими показателями посещаемости могут приносить тысячи долларов в месяц (в исключительных случаях - и десятки тысяч).

Можно придумать свой проект и вложить в него средства - на создание, раскрутку и поддержку популярности (наполнение контентом и т.д.). Первостепенное значение для сайта - это начальные инвестиции. На успешность проекта влияют ряд факторов - это и ТИЦ, и тематика, и нахождение в каталогах, и ранг и т.д. Можно использовать еще один вариант, куда вложить деньги чтобы заработать - приобретение готового проекта.

Сайт представляет собой бизнес с высокой рентабельностью. В социальных сетях можно вложить средства в группы и подписки, которые, в зависимости от количества и активности подписчиков и участников, могут приносить неплохую прибыль. В данном случае не требуется даже проводить многочисленных расчетов. В социальные сети рекомендуется инвестировать только часть собственных средств, а остальные деньги реализовать на другие цели.

### ***Инвестирование в систему ПАММ-счетов***

Еще один актуальный объект для инвестиций, куда можно выгодно вложить деньги - это ведение ПАММ-счета. Это специальный сервис, который позволяет получать прибыль на финансовом рынке. Другими словами, вы будете зарабатывать на колебании курсов валют - это не сложно, (конечно, только с технической точки зрения). Вложив средства в ПАММ-счета, появляется возможность ежемесячно получать около 4-7% чистой прибыли. Для успешной торговли необходимо найти хорошего трейдера, после чего передать деньги для управления. Преимуществ у ПАММ-счетов много: Зарабатывать с их помощью может каждый человек - надо всего лишь вложить деньги и заработать прибыль, специфических знаний не требуется. Минимальная сумма вклада может составлять 100 долларов. Вывод денег в необходимый для вкладчика момент времени, без ограничения суммы.

Система безопасности большинства ПАММ-счетов не позволяет трейдерам свободно распоряжаться средствами - человек не может просто снять деньги и скрыться с ними. На

открытом счете находятся не только ваши деньги, но и капитал управляющего - это гарантия того, что и сам управляющий заинтересован в получении прибыли. Недостаток у ПАММ-счетом один - возможные риски. Из-за неправильной торговли управляющий может потерять средства, а такой риск существует все время, вне зависимости от опытности самого управляющего. Полностью избавиться от такого риска невозможно, но минимизировать его можно.

### **Структурные продукты**

Невозможно полностью оградить себя от финансовых рисков, однако можно воспользоваться структурными финансовыми продуктами. Это специфические инструменты получения прибыли, выпускаемые финансовыми учреждениями и банками для удовлетворения потребностей клиентов.

Данный вид инвестирования приобрел популярность во время кризиса. Именно поэтому использование структурных продуктов - это один наиболее приемлемых как для опытных инвесторов, так и для новичков, вариантов, куда вложить деньги сейчас. Во время экономической стабильности нет особых сложностей в получении прибыли, но во время кризисных явлений в стране, когда ситуация на всех рынках нестабильная, инвесторы выбирают инвестиционные инструменты, которые способны дать большую прибыль, чем обычные банковские вклады, и свести до минимума возможные риски потерь.

Структурный продукт выглядит следующим образом: одна часть денег (около 70-80%) вкладываются или в облигации (долговые обязательства) или в коммерческие банки, а оставшиеся 20-30% вкладываются в разнообразные фьючерсы и опционы. В худшем случае, инвестор ничего не теряет и остается при собственных средствах, в лучшем случае возможен прирост капитала на 20-30%. Это небольшой показатель, но он куда выше, чем показатели прибыли по банковским вкладам.

### **Вложения в хайпы и криптовалюты**

Хайпы и криптовалюты - достаточно ненадежные инструменты на рынке, на которых можно и заработать, и потерять. Поэтому данные варианты - не совет, как правильно вложить деньги, а одна из потенциальных возможностей, которую читатель может использовать на собственный риск.

Хайп представляет собой специальный вид проекта, по своей сути напоминающий инвестиционный фонд с огромной доходностью. Так, некоторые хайпы предлагают до 3% прибыли в день - итого почти 100% в месяц. По своей сути хайпы являются сетевыми пирамидами, на которых можно заработать в том случае, если вовремя вложиться и так же вовремя снять собственные деньги. Риск очень велик, но возможности заработка также имеются.

Криптовалюта представляет собой особый вид валюты, который существует только в Сети, не имеет централизованного эмитента и не обеспечен абсолютно ничем. Самый известный пример - Bitcoin, появившийся в 2009 году. На момент появления стоимость 1 биткоина составляла немногим больше 1 доллара, на сегодняшний же день его стоимость составляет почти 1000 долларов США. Этой криптовалютой заинтересовались международные инвесторы, многие страны ограничивали возможность операций с биткоином и не давали возможность выхода на рынок. Тем не менее, данная криптовалюта пользуется огромной популярностью. Является ли биткоин потенциально выгодной валютой или же это очередной пузырь, который лопнет из-за непредвиденных факторов, никто не берется утверждать.

**Инвестиции в развитие.** Люди могут найти 1001 вариант, который подойдет для инвестиций, и среди этих вариантов отсутствуют инвестиции в собственные знания и уровень жизни. Вложив деньги в получение новых знаний, обретение новых возможностей, вы никогда не потеряете собственных денег, а в дальнейшем - только приумножите свои вложения. Это можно рассмотреть на множестве примеров - обучение разработке сайтов (вместо покупки готового), обучение особенностям ведения бизнеса (вместо покупки готового) и т.д. Все средства, что вы потратите на саморазвитие, всегда принесут ощутимую прибыль в будущем.

Источник: <https://kudainvestiruem.ru/kuda-vlozhit/top-10-kuda-vlozhit-dengi.html>

© kudainvestiruem.ru

# 11. Методология оценки

## 11.1. Основные понятия и терминология

### **Определение справедливой (рыночной) стоимости**

В настоящем Отчете определяется справедливая (рыночная) стоимость пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций АО «Капитальные Инвестиции». Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №Н№297, 298, 299, от 01 июня 2015 г. №326. Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Стандарты Международного комитета оценки (The International Assets Valuation Standards Committee) определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

**Подходы к оценке, метод оценки** (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

**Метод проведения оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

## 11.2. Общая характеристика методов оценки в соответствии с федеральными стандартами

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего, контрольного или неконтрольного пакета акций) в соответствии с международными стандартами и с принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчетов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 11.1 Подходы и методы оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Методы	Стоимость чистых активов Ликвидационная стоимость	Компания-аналог (рынок капитала) Сделки Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы Капитализация доходов
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Рынок капитала - стоимость неконтрольного пакета Сделки, отраслевые коэффициенты - стоимость контрольного пакета	Как правило, стоимость контрольного пакета

### Доходный подход

Подход с точки зрения дохода данный метод представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость:

метод капитализации дохода и метод дисконтированных денежных потоков.

*Метод капитализации прибыли* используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

*Метод дисконтированных денежных потоков* используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

### Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

*Метод чистых активов.* При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы. В этом случае определяется рыночная стоимость контрольного пакета акций.

*Метод ликвидационной стоимости* предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную

сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

### **Сравнительный подход**

В соответствии со сравнительным подходом, величиной стоимости оцениваемого предприятия является наиболее вероятная реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

*Метод компании-аналога (рынка капитала)* базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий.

*Метод сделок (продаж)* является частным случаем метода рынка капитала. Данный метод основан на ценах приобретения целых аналогичных предприятий. Метод определяет уровень стоимости контрольной доли бизнеса, позволяющего полностью управлять предприятием.

*Метод отраслевых коэффициентов* основан на рекомендуемых соотношениях между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами. Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в отечественной практике в связи с отсутствием необходимой информации, требующей длительного периода наблюдения.

## **11.3. Общая характеристика 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:

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

## 11.4. Выбор подходов к оценке

Согласно Международным Стандартам Оценки и Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщики в праве ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно в условиях конкретного предприятия, имеющих данные и сформулированного назначения оценки.

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

Общество учреждено 20 мая 2014 года и зарегистрировано 27 мая 2014. Размер уставного капитала на дату оценки составлял 1 718 000 000 рублей. Дата проведения оценки 05 августа 2018 года.

Заказчиком предоставлена бухгалтерская отчетность по состоянию на 30.06.2018 года (ф.1 и ф.2), а также расшифровки статей баланса по состоянию на 30.06.2018 г.

Согласно представленной информации, Общество во 2 квартале 2018 года общество продало свой актив – здание БЦ.

На основании вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета для оценки рыночной стоимости объекта был использован затратный подход.

# 12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

## 12.1. Обоснование применения метода чистых активов

В соответствии со Стандартом BVS-I (*BVS - Business Valuation Standard by American Society of Appraisers*) «Терминология» Американского Общества Оценщиков» Подход на основе активов (Asset Based Approach) определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Собственный капитал (акционерный капитал, equity) есть доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств.

Балансовая стоимость редко адекватно отражает стоимость чистых активов. Тем не менее, баланс представляет на определенную дату информацию о видах и размерах активов, использованных бизнесом (вложенные фонды), и компенсирующие их обязательства по отношению к кредиторам и владельцам (полученные фонды), в силу чего является исходной точкой для оценки бизнеса на основе активов.

## 12.2. Описание метода чистых активов

**Затратный подход** определяется как общий способ определения стоимости предприятия или его собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств.

Методика оценки стоимости предприятия методом чистых активов утверждена законодательно («Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденный Приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз 13). В соответствии с этим документом под стоимостью чистых активов акционерного общества понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

В случае если стоимость актива, права, обязательства или обязанности является незначительной, Исполнитель имеет право не осуществлять их оценку (*Проект Методических рекомендаций по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия (бизнеса)»(www.appraiser.ru)*). Бухгалтерская отчетность проходит аудиторскую проверку, целью которой является установление достоверности бухгалтерской отчетности экономических субъектов и соответствия совершенных ими финансовых

и хозяйственных операций нормативным актам, действующим в Российской Федерации, во всех существенных отношениях. Под достоверностью бухгалтерской отчетности во всех существенных отношениях понимается такая степень точности показателей бухгалтерской отчетности, при которой квалифицированный пользователь этой отчетности оказывается в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Существенность информации - это ее свойство, которое делает ее способной влиять на экономические решения разумного пользователя такой информации. Уровень существенности - это то предельное значение ошибки бухгалтерской отчетности, начиная с которой квалифицированный пользователь этой отчетности с большой степенью вероятности перестанет быть в состоянии делать на ее основе правильные выводы и принимать правильные экономические решения. Критерии для определения уровня существенности устанавливаются в процентах от величины базовых показателей бухгалтерской отчетности. При этом для валюты баланса для определения уровня существенности устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 5%. (Правило (стандарт) аудиторской деятельности «Существенность и аудиторский риск», Одобрено Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 15 июля 1998 г. Протокол N 4, ст. 2, п. 2)

Вследствие этого активы, которые составляют малую часть (5% и менее) в структуре активов, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итог активов. Остальные статьи оцениваются по рыночной стоимости.

### 12.3. Определение стоимости активов и пассивов

Для оценки стоимости чистых активов компании использовалась информация бухгалтерского учета о наличии и структуре активов и обязательств АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.06.2018г.

Ниже приведена таблица с данными о размере статей баланса и указанием долей статей. Статьи которые составляют более 5% от валюты баланса будут далее рассматриваться детально для определения размера корректировок в случае необходимости.

Активы	№ строки в балансе	Балансовая стоимость на 30.06.2018	Доля в балансе, в %	Комментарии
Нематериальные активы	1110	0	0,00%	Не корректируется
Результаты исследований и разработок	1120	0	0,00%	Не корректируется
Основные средства	1150	0	0,00%	Не корректируется
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0,00%	Не корректируется
Долгосрочные финансовые вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	0	0,00%	Не корректируется
Отложенные налоговые активы	1180	42 662	2,24%	Не корректируется
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0,00%	Не корректируется
Запасы	1210	0	0,00%	Не корректируется
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0,00%	Не корректируется
Дебиторская задолженность (за исключением задолженности учредителей по взносам в Уставный Капитал)	1230	1 192 431	62,56%	Корректируется
Краткосрочные финансовые вложения	1240	331 356	17,38%	Корректируется
Денежные средства	1250	339 763	17,82%	Корректируется
Прочие оборотные активы	1260	0	0,00%	Не корректируется
<b>Итого активы</b>		<b>1 906 212</b>		
Пассивы	№ строки в балансе	Балансовая стоимость на 30.06.2018	Доля в балансе, в %	Комментарии
Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	0	0,00%	Не корректируется
Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	0	0,00%	Не корректируется
Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	0	0,00%	Не корректируется
Кредиторская задолженность	1520	357 003	18,73%	Корректируется
Доходы будущих периодов	1530	0	0,00%	Не корректируется
Оценочные обязательства	1540	28	0,00%	Не корректируется
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0,00%	Не корректируется

**Дебиторская задолженность**

Балансовая стоимость дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2018 года составляла 1 192 431 тыс. рублей или 62,56% от валюты баланса. Данная задолженность представляет собой:

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
ООО «Управляющая компания Бекар»	Договор № Э-14/04 СНП от 01.10.14 содерж. и эксплуат.	329	21.12.2016	Текущая, погашение 12.2017
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Договор поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14	44	19.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА"	Публикация в журнале «Вестник»	13	22.05.18	Текущая, погашение 07.2018
АО «Новый регистратор»	Ведение реестра акционеров	4	16.05.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Такском»	Договор на предоставление услуг по сдаче эл.отчет.	13	08.12.17	Текущая, погашение 11.2018
АО "БизнесПроф"	Договор купли-продажи от 17.05.2018 года	56 709	08.06.18	Текущая, погашение 07.2018
АО "БизнесПроф"	Соглаш. о возмещение затрат № 01-К/КИ-БП/2018 от 23.07	1 507	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	10	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Газпромнефть-Ангара ООО	Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	18	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Газпромнефть-Сахалин ООО	Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015	16	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Западное садовое кольцо»	Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013	22	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Илим Тимбер Индастри ООО	Дог аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	755	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО "ЛЕ БОТ"	Договор аренды 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г.	668	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО "Мастер Ин Страна"	Дог.аренды Р-01/КИ-М/2016 от 15.04.2016	6	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «МК»	Договор аренды 01/КИ-МК/2016 от 19.09.16 г.	14	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО «Оранжевый Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	15 099	31.03.17	Просроченная возникновение 07.2015
ЗАО «Оранжевый Девелопмент»	Договор аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	2 480	30.09.15	Просроченная возникновение 31.10.2014
ООО «Плаза Лотос Групп»	Договор аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014	23 871	30.09.15	Просроченная, возникновение 31.12.2014
ООО «Плаза Лотос Групп»	Договор аренды № КИ2708/14 от 29.08.2014	6 422	30.09.15	Просроченная, возникновение 31.08.2014
ООО «Свистач»	Договор аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014	152	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ОАО «Согаз»	Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013	101	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Фауст»	Договор аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	1	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013	55	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Эквант»	Договор № SP004431/КИ-Э/2016 от 01.12.16	54	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по налогу на прибыль	2 277	30.06.18	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по НДС	12	30.06.18	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по страх.взносам	3	30.06.18	Текущая
КИТ Финанс (ПАО)	Договор займа ценными бумагами № ДЗ/29062018-1 (0,5%)	4	30.06.18	Текущая
КИТ Финанс (ПАО)	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	154	30.06.18	Текущая

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
КИТ Финанс (ПАО)	Сделка РЕПО от 29.06.18 первая часть	1 129 489	30.06.18	Текущая
Резерв по сомнительным долгам	По договорам аренды с ООО «Плаза Лотос Групп» и ЗАО «Оранжевый Девелопмент»	-47 871	31.03.17	просроченная
<b>ИТОГО</b>		<b>1 192 431</b>		

В составе дебиторской задолженности отражена задолженность по сделка РЕПО от 29.06.18 г. (Сделка РЕПО – сделка покупки (продажи) эмиссионной ценной бумаги с обязательством обратной продажи (покупки) через определенный срок по заранее определенной цене. Иначе, соглашение РЕПО может рассматриваться как краткосрочный заем под залог ценных бумаг, чаще всего краткосрочных долговых бумаг денежного рынка).

Данная задолженность представляет собой:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Контрагенты</b>						
<b>Договоры</b>						
76.09.1	200 000 000,00		3 946 775 832,64	3 017 287 326,94	1 129 488 505,70	
КИТ Финанс (ПАО)	200 000 000,00		3 946 775 832,64	3 017 287 326,94	1 129 488 505,70	
РЕПО от 29.06.18, MINFIN RF 04/04/22, 54 шт.			664 984 414,83		664 984 414,83	
РЕПО от 29.06.18, Газпром, ПАО ао02, 2 815 050 шт.			340 183 361,72	331 356 155,77	8 827 205,95	
РЕПО от 29.06.18, Газпром, ПАО ао02, 3 770 770 шт.			455 676 884,92		455 676 884,92	
<b>Итого</b>	<b>200 000 000,00</b>		<b>3 946 775 832,64</b>	<b>3 017 287 326,94</b>	<b>1 129 488 505,70</b>	

Таким образом, сумма задолженности подлежащая дальнейшей корректировке составит 62 942 тыс. руб.

Дебиторская задолженность представляет собой входящие в состав имущества организации ее имущественные требования к другим лицам, являющимся ее должниками в правоотношениях, возникающих из различных оснований.

Определение дебиторской задолженности как части имущества организации следует из содержания норм ст. 128, 132 ГК РФ.

Правовой режим дебиторской задолженности зависит от степени вероятности получения долгов от организаций-дебиторов. При этом надо учитывать три обстоятельства:

- сроки исполнения обязательств дебиторами,
- сроки исковой давности,
- платежеспособность организаций-дебиторов.

В зависимости от времени исполнения обязательств дебиторами выделяют два основных вида дебиторской задолженности: непросроченную и просроченную.

Непросроченная дебиторская задолженность – это долги любых третьих лиц по обязательствам, сроки исполнения которых на момент составления баланса не наступили. Такие долги в принципе могут быть получены при надлежащем исполнении должником своих обязанностей; следовательно, эта задолженность реальна к взысканию.

Просроченная дебиторская задолженность – это долги любых третьих лиц по обязательствам, сроки исполнения которых на момент составления баланса наступили, однако дебиторы не исполнили своих обязательств. В ее составе можно выделить два вида долгов: первый – долги, шанс на получение которых, несмотря на нарушение срока их возврата, сохранились; второй – долги, взыскание которых невозможно по каким-либо действительным основаниям. Нереальность получения просроченных долгов может быть обусловлена, например, истечением срока исковой давности на принудительное взыскание долга или несостоятельностью должника.

Согласно предоставленным документам, Обществом заложен резерв по сомнительным долгам. Срок оборота дебиторской задолженности составляет величину менее 1 года (среднее значение 262 дней). Для приведения стоимости дебиторской задолженности к дате оценки использовалось ее дисконтирование. В качестве ставки дисконтирования использовалась средневзвешенная ставка по депозитам, привлеченным банками от нефинансовых организаций на срок от 180 дней до 1 года (по данным Бюллетеня банковской статистики, составляет – 6,44%).

Таблица 4.2.3

## Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

(в годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения								Нефинансовых организаций, со сроком привлечения											
	до востребования	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме депозитов "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме депозитов "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>2017 год</b>																				
январь	3,11	3,88	7,14	5,84	6,93	6,96	6,50	6,77	7,03	8,25	7,84	6,72	9,22	9,24	9,50	8,75	8,92	9,75	8,97	
февраль	3,42	4,08	6,99	5,82	6,64	6,70	6,30	6,54	7,29	7,57	7,30	6,75	9,24	9,12	9,12	8,78	8,52	9,12	8,53	
март	3,39	4,15	7,07	4,99	6,43	6,68	5,91	6,08	7,17	7,09	7,16	6,59	9,15	9,28	8,75	8,63	8,77	11,23	8,95	
апрель	2,66	3,57	6,95	6,05	7,27	6,69	6,25	6,52	7,14	6,75	7,13	8,34	8,82	9,01	9,41	8,37	8,70	8,76	8,71	
май	2,56	3,67	6,58	6,12	6,26	6,54	6,10	6,28	6,98	7,00	6,98	7,90	8,43	8,54	8,40	7,93	10,52	7,15	10,51	
июнь	2,55	3,66	6,45	5,14	6,04	5,98	5,70	5,88	6,73	7,07	6,73	7,78	8,18	8,23	8,48	7,81	8,00	7,25	7,98	
июль	2,52	3,52	6,33	6,51	6,42	6,02	6,07	6,28	6,07	6,90	6,87	7,53	8,04	8,04	8,14	7,66	8,06	8,09	8,05	
август	2,34	3,45	6,25	6,48	6,36	6,09	6,07	6,28	6,90	6,18	6,89	7,45	7,90	8,05	8,20	7,48	9,10	8,41	8,08	
сентябрь	2,68	3,90	6,10	4,97	5,16	5,05	5,31	5,44	6,83	5,33	6,78	7,28	7,77	7,70	7,73	7,32	7,67	8,71	8,36	
октябрь	2,35	3,33	5,85	4,83	5,89	6,46	5,67	5,86	6,29	5,73	6,28	7,03	7,52	7,51	8,02	7,06	7,29	7,55	7,32	
ноябрь	2,54	3,82	5,53	4,63	5,09	6,42	5,18	5,28	7,00	4,63	6,94	6,85	7,22	7,31	7,36	6,86	7,01	7,51	7,13	
декабрь	2,45	3,13	5,61	4,99	5,26	5,90	5,27	5,38	6,44	5,34	6,39	6,59	7,01	7,29	7,54	6,62	7,12	9,15	7,52	
<b>2018 год</b>																				
январь	2,43	3,75	6,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	6,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,85	
февраль	2,76	3,36	6,11	5,02	6,83	6,57	6,42	5,57	6,41	6,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	6,95	6,32	6,91	6,38	
март	2,33	3,00	6,13	5,93	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,48	6,30	
апрель	2,80	3,52	4,95	4,46	5,46	5,68	5,29	5,39	5,88	4,71	5,84	5,75	6,14	6,21	6,41	5,77	5,88	4,53	5,87	

$$\frac{26942}{(1 + 0,0644)^{0,72}} = 60187 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки составляет **1 189 676 тыс. рублей = (60 187 т.р. + 1 129 489 т.р.)**.

#### Финансовые вложения

Балансовая стоимость финансовых вложений составляет 331 356 тыс. рублей или 17,38% от валюты баланса.

Данная статья активов представлена выданным займом:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
<b>Договоры</b>						
58.03	19 000 000,00		450 034 374,22	137 678 218,45	331 356 155,77	
КИТ Финанс (ПАО)			450 034 374,22	118 678 218,45	331 356 155,77	
Договор займа № ДЗ/17052018-1 (0,5%)			20 758 662,25	20 758 662,25		
Договор займа № ДЗ/18052018-1 (0,5%)			21 464 750,30	21 464 750,30		
Договор займа № ДЗ/21052018-1 (0,5%)			21 664 351,93	21 664 351,93		
Договор займа № ДЗ/22052018-1 (0,5%)			20 723 610,20	20 723 610,20		
Договор займа № ДЗ/23052018-1 (0,5%)			21 619 123,20	21 619 123,20		
Договор займа № ДЗ/23052018-2 (0,5%)			12 447 720,57	12 447 720,57		
<b>Договор займа № ДЗ/29062018-1 (0,5%)</b>			<b>331 356 155,77</b>		<b>331 356 155,77</b>	
Олминия ЗАО	19 000 000,00			19 000 000,00		
Договор займа БН от 29.12.2017 (11%)	19 000 000,00			19 000 000,00		
<b>Итого</b>	<b>19 000 000,00</b>		<b>450 034 374,22</b>	<b>137 678 218,45</b>	<b>331 356 155,77</b>	

Стоимость финансовых вложений с учетом накопленных процентов на дату проведения оценки составит: **331 524 тыс. рублей**

#### Денежные средства

Балансовая стоимость денежных средств составляет 339 763 тыс. рублей или 17,82% от валюты баланса.

Эта статья активов является абсолютно ликвидной, ее корректировки не требуется, поэтому значение статьи баланса «Денежные средства» по состоянию на дату оценки принято равным балансовой стоимости.

Стоимость денежных средств принята равной: **17,82 тыс. рублей**.

**Обязательства:****Кредиторская задолженность**

Балансовая стоимость кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2018 года составляла 357 003 тыс. рублей или 18,73%% в общей структуре баланса. Данная задолженность представляет собой:

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	Договор на водоснабжение и водоотведение	101	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	686	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ООО "Капитал стройиндустрия"	Дог. подряда № 040213/ДОПМ от 04.02.13	193	10.09.2014	Текущая, погашение 10.2017
ЗАО «Новый регистратор»	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	4	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение арендных платежей за земель.участок	493	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ООО "Про-Риэлти"	Дог Э-01/КИ-ПРО/2017 от 27.02.17	6 441	08.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ЗАО "Проектное Агенство"	Договор № 0107-17ПЛГ/Х14 от 28.07.14	224	28.07.2014	Текущая, 31.10.2015
ООО "ТНТ Экспресс Уорлдгайд (СНГ)"	Договор № 51500/2014/41204 от 25.08.2014 усл.дост.	6	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	НДФЛ за июнь 2018	10	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	НДС за 2 кв. 2018	345 876	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
УФК по г. Санкт-Петербург	Налог на имущество за 2 кв. 2018	2 211	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
ИФНС № 9 по г. Москве	Страх.взносы за 2 кв. 2018	22	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
Сотрудники	Зарплата за июнь 2018	33	30.06.18	Текущая, погашение 07.2018
АО "БизнесПроф"	Дог купли-продажи от 17.05.18 ОП и авансы	56	08.06.18	Текущая, погашение 07.2018
<b>ИТОГО</b>		<b>357 003</b>		

Имеющаяся кредиторская задолженность – это вся обязательства Общества. Согласно проведенного финансового анализа Общества, средний срок оборачиваемости не превышает 3-х месяцев, что является незначительным показателем. Корректировка к стоимости в данном случае составит 0 рублей.

Таким образом, итоговая стоимость кредиторской задолженности АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на дату оценки составит **357 003 тыс. руб.**

## 12.4. Расчет стоимости объекта оценки методом чистых активов

Стоимость собственного капитала компании АО «Капитальные инвестиции» по методу чистых активов рассчитывается по формуле:

$$СК = СУММА(Ар) - СУММА(О),$$

где:

**СК** – рыночная стоимость собственного капитала;

**СУММА(Ар)** - стоимость активов, принимаемых к расчету;

**СУММА(О)** - стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

## Расчет стоимости методом чистых активов

<b>I</b>	<b>Активы</b>	<b>№ строки в балансе</b>	<b>Скорректированная на дату оценки</b>
1	Нематериальные активы	1110	0
2	Результаты исследований и разработок	1120	0
3	Основные средства	1150	0
4	Доходные вложения в материальные ценности	1160	0
5	Долгосрочные финансовык вложения (за исключением выкупленных собственных акций)	1170	0
6	Отложенные налоговые активы	1180	42 662
7	Прочие внеоборотные активы	1190	0
8	Запасы	1210	0
9	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0
10	Дебиторская задолженность (за исключением задолженности учредителей по взносам в Уставный Капитал)	1230	1 189 676
11	Краткосрочные финансовые вложения	1240	331 524
12	Денежные средства	1250	339 763
13	Прочие оборотные активы	1260	0
14	<b>Итого активы, принимаемые к расчету (сумма п. 1-13)</b>		<b>1 903 625</b>
<b>II</b>	<b>Пассивы</b>		
15	Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	0
16	Прочие долгосрочные обязательства (включая отложенные налоговые обязательства)	1450+1540	0
17	Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	0
18	Кредиторская задолженность	1520	357 003
19	Доходы будущих периодов	1530	0
20	Оценочные обяхательства	1540	28
21	Прочие краткосрочные обязательства	1550	0
22	<b>Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма п. 15-21)</b>		<b>357 031</b>
23	<b>Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов п. 14-п.22)</b>		<b>1 546 594</b>

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Капитальные инвестиции» в рамках затратного подхода составляет (округленно):

**1 546 594 000 (Один миллиард пятьсот сорок шесть миллионов пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей**

## 13. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

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

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков различных подходов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, потенциальная доходность и т. д.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Для расчета стоимости объекта применялся один подход – затратный.

Преимущество затратного подхода в том, что он базируется на текущей стоимости финансовых и материальных активов бизнеса, что устраняет значительную часть субъективного оттенка, присущего другим подходам. Однако он не учитывает будущую прибыль или уровень отдачи на имеющиеся активы. Методика расчета стоимости данным подходом предполагает корректировку статей баланса, полученных в результате финансово-экономической деятельности Общества, которое находится под влиянием контролирурующих участников.

Затратному подходу присвоен вес 100%.

Справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на дату проведения оценки составила (округленно):

**1 546 594 000 (Один миллиард пятьсот сорок шесть миллионов пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей**

### Формирование итоговой стоимости

Объектом оценки выступает пакет акций в количестве 128 798 (Сто тридцать пять тысяч сто двадцать) штук обыкновенных акций, что составляет 75,97% от основного выпуска акций.

### Применение поправок на степень контроля и степень ликвидности

Данные скидки включают:

скидку за меньшую долю или за неконтрольный характер (K1);

скидку за недостаточную ликвидность (K2);

Результат анализа внесенных в Закон «Об акционерных обществах» изменений, которые повлекли за собой необходимость принудительного выкупа акций у миноритарных акционеров для акционера, доля которого свыше 90%, позволяет заключить, что рассматриваемые нововведения направлены на защиту прав миноритариев (ведь при наличии почти абсолютно контрольного акционера прочие акционеры в Обществе не имеют практически никаких прав). А в целях защиты прав миноритарных акционеров, стоимость должна быть определена без учета скидки за размер пакета (контроль).

Условия осуществления прав акционеров (миноритарии имеют права требовать выкупа ценных бумаг) свидетельствуют, что сделка может быть осуществлена в достаточно краткий период времени, т.е. потенциально нет факторов для применения скидки за недостаток ликвидности к этим акциям.

С учетом вышесказанного поправка на степень контроля принята равной 0.

Поправка на степень ликвидности (K2)

Ликвидность - способность актива быть быстро проданным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для владельца. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность компании определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала данной компании, чтобы отразить недостаточную ликвидность. Обычно диапазон скидки принимается в пределах 0-50% в зависимости от факторов ликвидности.

Факторы, снижающие ликвидность:

- низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ограничения на операции (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);
- низкие или отрицательные показатели прибыли.

Исходя из вышесказанного, основываясь на результатах финансового анализа перспектив Компании, принимая во внимание что Общество все еще несет убытки и наращивает непокрытый убыток Общества, и, тот факт, что самым весомым активом Общества (составляющим 60% в общей структуре баланса) является сделка РЕПО, а также учитывая текущие тенденции в практике оценочной деятельности и собственный опыт, Оценщик применил скидку за недостаточную ликвидность для объекта оценки на уровне -7%.

Ниже в таблице представлен расчет стоимости объекта оценки.

Показатель	Значение
Стоимость 100% пакета акций, руб.	1 546 594 000
Количество акций в 100% пакете (по состоянию на 30.06.2018 - дату бух отчетности), штук	171 800
Оцениваемое количество акций, штук	128 798
Стоимость 1 акции, руб.	9 002
Скидка на контроль, %	0%
Скидка на ликвидность, %	-7%
Стоимость 1 акции с учетом корректировок, руб.	8 372
Стоимость пакета 128 798 штук, руб. (округленно)	<b>1 078 300 000</b>

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций Акционерного общества «Капитальные Инвестиции», по состоянию на дату проведения оценки 05 августа 2018 г. составляет:**

**1 078 300 000 (Один миллиард семьдесят восемь миллионов триста тысяч) рублей**

Учитывая тип и характеристики объекта оценки, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные подходы и методы оценки, полученное значение рыночной стоимости соответствует значению справедливой стоимости, согласно определения «справедливая стоимость» данным Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и, может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

# 14. Сертификат качества оценки

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01 июня 2015 г.;
  - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
  - Стандартам Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СПО «НККО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СПО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СПО Ассоциация оценщиков «СПО».
- итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- Справедливая (рыночная) стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Справедливая (рыночная) стоимость пакета из 128 798 шт. обыкновенных акций  
Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»,  
по состоянию на дату проведения оценки 05 августа 2018 г. составляет:**

**1 078 300 000 (Один миллиард семьдесят восемь миллионов триста тысяч)  
рублей**

**Стоимость одной акции в составе пакета составляет: 8 372 (Восемь тысяч триста семьдесят два) рубля**

**Оценщик:**

**Салтанова Е.А.,  
Оценщик ООО «Эккона-Оценка»**

**Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»**

**Кивисепп Б.В.**



# 15. Нормативно-методические материалы, использованные источники информации

## 15.1. Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО N1; ФСО N2, ФСО N3), утверждённые Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N N 297, 298, 299.
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО N8), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 326.
6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциации СРО НКСО), обязательными к применению членами Ассоциации СРО НКСО при осуществлении оценочной деятельности и Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

## 15.2. Методические материалы

1. В.Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. Оценка бизнеса.- СПб: Питер, 2001г.
2. Оценка бизнеса. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2001г.
3. Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррин. «Стоимость компаний: оценка и управление». Пер. с англ. М., 1999 (Серия «Мастерство»).
4. Шим Дж. К., Сигел Дж. Г. Финансовый менеджмент. – М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1997.
5. Ли Ч. Ф., Финнерти Дж. И. Финансы корпораций: теория, методы и практика. – М.: ИНФРА-М, 2000.
6. Ковалев В.В. Финансовый анализ. – М.: Финансы и статистика, 1997.
7. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. – СПб.: 1998.
8. Финансовое управление фирмой/Под ред. В.И. Терехина. – М.: ОАО «Издательство «Экономика», 1998.
9. Уотшем Т. Дж., Паррамоу К. Количественные методы в финансах. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999.
10. О. Щербакова. Метод дисконтирования денежных потоков при оценке доходности действующего предприятия ([www.arni.ru](http://www.arni.ru)).

## 15.3. Источники общей информации

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»
2. Информация интернет-сайтов.

## 16. Приложения к отчёту об оценке

## 16.1. Копии документов Оценщика



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Директору  
Саморегулируемой организации  
Ассоциация оценщиков «Сообщество  
профессионалов оценки»

Луняку А.Н.

а/я № 1, г. Санкт-Петербург,  
190000

11.01.2018 № 07-00075/18

на № 22 от 10.01.2018

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	СРО Ассоциация оценщиков «СПО»
Место нахождения некоммерческой организации	190000, г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, лит. Б, каб. 101
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Директор – Луняк Алексей Николаевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	20.11.2009
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0009

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

  
 М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 40 экземплярах  
экз. № 1

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101  
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65  
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№0212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «Эккона-Оценка»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Салтанова Екатерина Алексеевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 25.05.2011 года за регистрационным №0435.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.02.2018 года

Дата составления выписки 05.02.2018 года

Директор



А.Н. Луняк



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 770143

Настоящий диплом выдан Самтановой  
Екатерине Алексеевне  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 13 сентября 2004 г. по 03 ноября 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Метотрасневой  
(наименование)

института повышения квалификации и переподготовки  
(образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного

инженерно-экономического университета  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

по программе:

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса).“

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 ноября 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Самтановой  
(фамилия, имя, отчество)

Екатерины Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса).



Председатель государственной  
аттестационной комиссии Катам

М. П. Ректор (директор) \_\_\_\_\_

Город Санкт-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.





**ПОЛИС № 7811R/776/00090/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00090/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Оценщик - Салтанова Екатерина Алексеевна**

**Адрес регистрации: г.Санкт-Петербург, пр.Богатырский, д. 49, корп.2, кв. 88**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей**

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут "10" октября 2018 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: \_\_\_\_\_ /Булгарин Г.О./

М.П.

Страхователь: \_\_\_\_\_ /Салтанова Е.А./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«05» октября 2017 года



### ПОЛИС № 7811R/776/00089/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00089/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»**

**Юридический адрес: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1**

**ИНН: 7810265840**

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

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

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

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

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

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.**

**Франшиза: не установлена**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» октября 2017 года и действует по 23 часа 59 минут «10» октября 2018г. включительно.

Ретроактивный период установлен с «11» октября 2011 г. до дня начала периода страхования.

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

Страховщик:  /Ицковский К.А./

Страхователь:  /Квисисеп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«05» октября 2017 года

## 16.2. Копии документов Заказчика

**Протокол № 1  
общего собрания учредителей  
Закрытого акционерного общества  
«Капитальные Инвестиции»**

Место проведения собрания: г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9  
Дата проведения собрания: «20» мая 2014 г.  
Время начала проведения собрания: 12 часов 00 минут.  
Время окончания проведения собрания: 14 часов 00 минут.  
Дата составления протокола: «20» мая 2014 г.

Присутствовали:

**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»** (зарегистрировано 29 ноября 2005 г. за основным государственным регистрационным номером 1057749282810, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9), в лице Генерального директора Орлова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, являющегося доверительным управляющим (Д.У.) **Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»** (Правила доверительного управления зарегистрированы Службой Банка России по финансовым рынкам «04» февраля 2014 года в реестре за № 2729, лицензия, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам «15» марта 2011 года № 21-000-1-00798);

Гражданин РФ - **Аксёнов Кирилла Викторович** (дата рождения - 20 июня 1991 г., место рождения – город Москва, паспорт 45 11 267243, выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Ясенево 21 июля 2011 г., код подразделения 770-125, зарегистрирован по адресу: 117574, город Москва, Новоясеневский проспект, дом 22, корпус 1, квартира 411.

Кворум 100%.

### **ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. О создании **Закрытого акционерного общества «Капитальные Инвестиции»** (в дальнейшем именуется «Общество»).
2. О размере уставного капитала **Общества**.
3. О порядке распределения акций среди учредителей.
4. О порядке оплаты акций в уставном капитале.
5. Об утверждении Устава и заключении Договора о создании.
6. Об избрании Генерального директора **Общества**.
7. Об избрании ревизора **Общества**.
8. Об утверждении регистратора **Общества** и условий договора на ведение и хранение реестра владельцев ценных бумаг.

### **Решения, принятые по вопросам повестки дня:**

1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ, нормами федерального закона «Об акционерных обществах» создать **Закрытое акционерное общество «Капитальные Инвестиции»**.

Фирменное наименование Общества на русском языке:  
 полное – Закрытое акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;  
 сокращенное – ЗАО «Капитальные Инвестиции».

Фирменное наименование Общества на английском языке:  
 полное – Joint Stock Company "Capital Investments";  
 сокращенное – Capital Investments JSC.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.  
 «Против» - 0.  
 «Воздержался» - 0.

2. Определить, что размер уставного капитала Общества составляет 1 155 000 000 (один миллиард сто пятьдесят пять миллионов) рублей, разделенный на 115 500 (сто пятнадцать тысяч пятьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.  
 «Против» - 0.  
 «Воздержался» - 0.

3. Все акции Общества при его создании распределены среди учредителей Общества следующим образом:

- Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», являющееся доверительным управляющим (Д.У.) Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» - 115 499 (сто пятнадцать тысяч четыреста девяносто девять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей каждая, на общую сумму 1 154 990 000 (один миллиард сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей, что составляет 99,9991% уставного капитала Общества.

- Аксёнов Кирилл Викторович - 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей, что составляет 0,0009% уставного капитала Общества.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.  
 «Против» - 0.  
 «Воздержался» - 0.

4. Определить, что акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены в течение года с момента государственной регистрации Общества.

Не менее 50 процентов акций Общества, распределенных при его учреждении, должно быть оплачено в течение 3 (трех) месяцев с момента государственной регистрации Общества.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.  
 «Против» - 0.  
 «Воздержался» - 0.

5. Утвердить Устав Общества и заключить Договор о создании Общества.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

6. Избрать Генеральным директором Общества Шмурнова Евгения Александровича (дата рождения – 08 декабря 1980 г., место рождения – город Сергиев Посад Московской области, паспорт 46 01 949021 выдан Сергиево-Посадским отделом милиции Московской области 14 ноября 2001 г., код подразделения 503-100, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, дом 59, квартира 37) на срок, предусмотренный Уставом Общества.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

7. Избрать ревизором Общества Нейбергер Ирину Гельмутовну (паспорт 41 00 164476 выдан Новолодожским отделением милиции Волховского ОВД Ленинградской области 26 апреля 2001 г., код подразделения 473-003, зарегистрирована по адресу: Москва, ул. Щербаковская, д. 16, кв. 262).

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.

«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

8. Утвердить регистратором Общества Закрытое акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384, ИНН 7719263354, место нахождения 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30) и условия договора на ведение и хранения реестра владельцев ценных бумаг.

**Результаты голосования:**

«За» - 100% голосов учредителей.

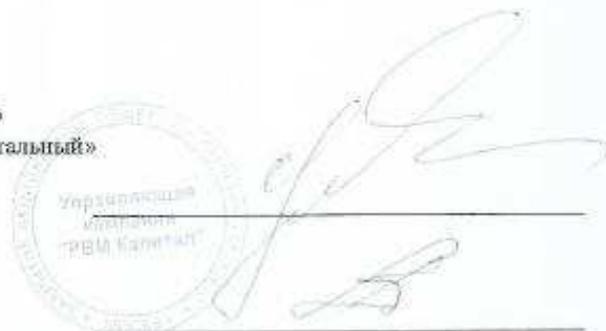
«Против» - 0.

«Воздержался» - 0.

**УЧРЕДИТЕЛИ:**

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ  
смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»  
в лице Генерального директора  
Орлова Сергея Владимировича

Аксёнов Кирилл Викторович



The image shows a circular official seal of the company 'РВМ Капитал' (RVM Capital) with the text 'Управление Общества РВМ Капитал' (Management of the Company RVM Capital). To the right of the seal is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Аксёнов Кирилл Викторович'.

Всего прошито, пронумеровано \_\_\_\_\_ ) листов

С.В. Орлов \_\_\_\_\_

К.В. Аксенов \_\_\_\_\_





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 ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"**

(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами)

**О Г Р Н** 1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

**27 мая 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

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

Л. Н. Мочалкина

(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №017059066

**ПРИКАЗ**

г. Москва  
№ 01  
27 мая 2014 года

**О вступлении в должность Генерального директора**

В соответствии с решением общего собрания учредителей ЗАО «Капитальные Инвестиции» от 20 мая 2014 года я, Шмурнов Евгений Александрович, принимаю на себя обязанности Генерального директора ЗАО «Капитальные Инвестиции» с 27 мая 2014.

Основание: Протокол №1 общего собрания учредителей ЗАО «Капитальные Инвестиции» от 20.05.2014 г.

Генеральный директор



Е.А. Шмурнов

**Территориальный орган Федеральной службы государственной  
статистики по г. Москве**

**УВЕДОМЛЕНИЕ\***

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ  
ИНВЕСТИЦИИ"**

( полное наименование организации )

**Свидетельство о государственной регистрации:**

от **27.05.2014**

ОГРН **1147746596612**

В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» и Положением о Федеральной службе государственной статистики, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.06.2008 г. № 420, органы государственной статистики осуществляют формирование официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении России, на основании статистических данных, представляемых хозяйствующими субъектами в формах федерального статистического наблюдения.

При заполнении форм государственного статистического наблюдения (статистической отчетности) в кодовой части Вы обязаны указать код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций ( ОКПО ) :

**31744504**

Для обработки представленной Вами статистической отчетности и формирования официальной сводной статистической информации используется следующая идентификация кодами по общероссийским классификаторам, установленная на момент государственной регистрации:

по Общероссийскому классификатору объектов административно-территориального деления (ОКАТО) - **45286555000**

по Общероссийскому классификатору территорий муниципальных образований (ОКТМО) – **45375000000**

по Общероссийскому классификатору органов государственной власти и управления (ОКОГУ) - **4210014**

по Общероссийскому классификатору форм собственности (ОКФС) – **16**

по Общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ) – **12267**

Дата формирования: **30.05.2014 13:27**

\*Уведомление предоставляется однократно. При необходимости дополнительные экземпляры тиражируются самостоятельно.



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

Наименование регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"  
 Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30  
 Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30  
 Контактные реквизиты: тел.: +7 (495) 980-11-00 факс: +7 (495) 980-11-00 e-mail: newreg@newreg.ru  
 Лицензия: Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00339, дата выдачи 30.03.2006, бессрочная  
 Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Иск. 77:15/11362  
 Иск. 77:15/024924  
 Иск.

от 11.08.2015г.  
 от 06.08.2015г.  
 от 00.00.0000г.

## Справка

из реестра владельцев именных ценных бумаг  
 Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"  
 по состоянию на 04.08.2015 (24:00)

ОГРН 1147746596612 выдан 27.05.2014г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9  
 тел.: +7 495-660-7030 факс: +7 495-660-7030

## 1. Краткая информация о ценных бумагах, выпущенных эмитентом:

Описание ценной бумаги	Номер государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего ценных бумаг
			руб.	шт.
1	2	3	4	5
Акция обыкновенная именная	1-01-82472-Н	1	10000	115 500
Акция обыкновенная именная (вып. 1 доп. 1)	1-01-82472-Н-001D	1Д1	10000	30 000
ИТОГО по обыкновенным				145 500
ИТОГО по привилегированным				
ИТОГО				145 500

2. Размер уставного капитала: 1 455 000 000 руб.

3. Список зарегистрированных лиц, с учетом данных, предоставленных номинальными держателями - Процент по количеству акций: обыкновенных от общего количества обыкновенных акций от 0.000100 до 100.000000:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество или наименование организации	Номер лицевого счета	Тип счета	Акции привилег.		Акции обыкновенн.		Общес. количество акций	% в уставном капитале
				Кол-во акций	% от ок. общего числа	Кол-во акций	% от ок. общего числа		
				шт.	%	шт.	%		
1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	6452_234736	4 JV			115 500	79.38	115 500	79.3814
2	Общество с ограниченной ответственностью «ПРО-Ризлиги»	6492_234734	4 ФЛ			30 000	20.62	30 000	20.6186
	ИТОГО по ЮЛ в списке: (счетов: 2)					145 500	100.00	145 500	100.0000
	ИТОГО по ФЛ в списке: (счетов: 0)								
	ИТОГО по списку: (счетов: 2)					145 500	100.00	145 500	100.0000

## Примечания:

## 1. Типы счетов

ВЛ – владелец;  
 ИД – номинальный держатель;  
 ЦД – центральный депозитарий;  
 ДУ – доверительный управляющий;  
 ДП – доверительный управляющий привилег.  
 ИТ – итариус

## 2. Типы лиц

ЮЛ – юридическое лицо;  
 ФЛ – физическое лицо;  
 ОС – общая долевая собственность.

Иск.: Герасименко ММ.

Уполномоченное лицо регистратора



Григорян И.Б./

Утвержден  
Решением № 13  
единственного акционера  
от «03» июня 2015 г.

**УСТАВ**  
**Акционерного общества**  
**«Капитальные Инвестиции»**  
(новая редакция)

МОСКВА, 2015

## **Статья 1. Общие положения**

1.1. Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах», и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Акционерами Общества могут быть признающие положения устава Общества российские и иностранные физические и юридические лица.

## **Статья 2. Фирменное наименование и место нахождения Общества**

2.1. Фирменное наименование Общества:

2.1.1. полное на русском языке – Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;

2.1.2. сокращенное на русском языке – АО «Капитальные Инвестиции»;

2.1.3. полное на английском языке – Joint Stock Company “Capital Investments”;

2.1.4. сокращенное на английском языке - Capital Investments JSC.

2.2. Место нахождения Общества – Российская Федерация, город Москва.

## **Статья 3. Правовое положение Общества**

3.1. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации. Правовое положение Общества определяется законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

По вопросам, не урегулированным настоящим Уставом, Общество вправе принимать внутренние документы. Внутренние документы Общества принимаются на основании законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

3.2. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

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

3.3. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

3.4. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за её пределами.

3.5. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование Общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

3.6. Общество вправе размещать облигации и иные ценные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

3.7. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Создание Обществом филиалов и открытие представительств за пределами территории Российской Федерации осуществляются также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

3.8. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

Держателем реестра акционеров Общества, а также лицом, осуществляющим ведение записей по учету прав на ценные бумаги, является регистратор.

Общество и регистратор солидарно несут ответственность за убытки, причиненные акционеру в результате утраты акций или невозможности осуществить права, удостоверенные акциями, в связи с ненадлежащим соблюдением порядка ведения реестра акционеров общества, если не будет доказано, что надлежащее соблюдение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или действий (бездействия) акционера, требующего возмещения убытков, в том числе вследствие того, что акционер не принял разумные меры к их уменьшению.

Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

3.9. Органами управления Общества являются:

– общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);

– Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной и правовой деятельностью является ревизионная комиссия (ревизор).

Генеральный директор и ревизионная комиссия (ревизор) избираются в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

#### **Статья 4. Цели и предмет деятельности Общества**

4.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

4.2. Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

4.2.1. капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;

4.2.2. капиталовложения в собственность;

4.2.3. консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

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

#### **Статья 5. Уставный капитал и акции Общества**

5.1. Уставный капитал Общества составляет 1 455 000 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят пять миллионов) рублей, разделен на 145 500 (Сто сорок пять тысяч пятьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая.

100 процентов акций Общества оплачивается денежными средствами. Акции Общества, распределённые при его учреждении, должны быть полностью оплачены денежными средствами в течение года с момента государственной регистрации Общества. Не менее 50 процентов акций Общества, распределённых при его учреждении, должно быть оплачено в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации Общества.

5.2. Общество вправе разместить дополнительно к размещенным 170 000 (сто семьдесят тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей каждая, на общую сумму 1 700 000 000 (один миллиард семьсот миллионов) рублей (объявленные акции).

Права, предоставляемые объявленными обыкновенными именными бездокументарными акциями, соответствуют правам акционеров Общества – владельцев обыкновенных акций, установленным пунктом 6.1 статьи 6 настоящего Устава.

5.3. Акция не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты, за исключением акций, приобретаемых учредителями при создании Общества.

Акции Общества, распределённые среди учредителей, предоставляют право голоса с момента государственной регистрации Общества.

5.4. Общество вправе размещать только обыкновенные акции. Все акции Общества являются именными в бездокументарной форме. Голосующей акцией по всем вопросам компетенции общего собрания является обыкновенная акция.

5.5. Увеличение и уменьшение уставного капитала Общества может быть произведено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### **Статья 6. Права, обязанности и ответственность акционеров.**

6.1. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав. Акционер – владелец обыкновенных именных бездокументарных акций Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Общества имеет следующие права:

6.1.1. принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

6.1.2. выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в контрольные органы Общества;

6.1.3. вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;

6.1.4. получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

6.1.5. получать часть имущества Общества, оставшегося после ликвидации Общества, пропорционально числу имеющихся акций;

6.1.6. отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и статьей 7 настоящего Устава;

6.1.7. преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;

6.1.8. требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

6.1.9. свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копий за разумную плату в размере стоимости копирования;

6.1.10. передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;

6.1.11. обращаться с исками в суд;

6.1.12. требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;

6.1.13. принимать участие в управлении делами Общества;

6.1.14. обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;

6.1.15. оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки;

6.1.16. требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;

6.1.17. требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества

осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

6.2. Акционеры – владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций обязаны:

6.2.1. оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и договором об их приобретении;

6.2.2. выполнять требования Устава Общества и решения его органов управления;

6.2.3. сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;

6.2.4. осуществлять иные обязанности, предусмотренные Уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

6.3. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества, а несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

6.4. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

## **7. Осуществление акционерами преимущественного права приобретения акций и ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества.**

7.1. Преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами.

7.1.1. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Общество не имеет преимущественного права приобретения акций, продаваемых его акционерами, если акционеры не использовали своё преимущественное право приобретения акций.

7.1.2. Акционер Общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров Общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество путём направления письменного сообщения заказным письмом или личного вручения Генеральному директору под роспись.

Датой извещения акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу, остальных акционеров и Общества считается дата получения письменного сообщения (заказного письма либо личного вручения).

Общество осуществляет извещение акционеров Общества путём направления им письменных сообщений заказными письмами или личного вручения акционерам (их полномочным представителям, действующим на основании доверенности) под расписку. Расходы, связанные с таким извещением, несёт акционер, намеренный продать свои акции.

7.1.3. Акционеры Общества могут воспользоваться преимущественным правом приобретения акций, предлагаемых для продажи, в течение 30 дней со дня извещения акционеров и Общества. Если в течение указанного срока акционеры Общества не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.

Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер общества вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер узнал либо

должен был узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Уступка указанного преимущественного права не допускается.

7.2. Преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.1. В случае принятия решения о размещении посредством закрытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по данному вопросу, имеют преимущественное право приобретения таких ценных бумаг в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа). Указанное право не распространяется на размещение акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляемое посредством закрытой подписки только среди акционеров, если при этом акционеры имеют возможность приобрести целое число размещаемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, пропорционально количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа).

7.2.2. Список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, составляется на основании данных реестра акционеров на дату принятия решения, являющегося основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.3. Порядок осуществления преимущественного права приобретения акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, определяется в соответствии со статьёй 41 закона «Об акционерных обществах».

## **8. Приобретение и выкуп Обществом размещённых акций**

8.1. Приобретение Обществом размещённых акций.

8.1.1. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путём приобретения части размещённых акций в целях сокращения их общего количества. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, погашаются при их приобретении.

8.1.2. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения.

8.1.3. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Такой срок не может быть меньше 30 дней.

8.1.4. Не позднее чем за 30 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество обязано уведомить акционеров – владельцев определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в подпункте 8.1.3. настоящей статьи.

8.1.5. Каждый акционер – владелец акций определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае, если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учётом ограничений, установленных статьёй 72 закона «Об акционерных обществах», акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

8.2. Выкуп акций Обществом по требованию акционеров.

8.2.1. Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 75 закона «Об акционерных обществах».

8.2.2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с законом «Об акционерных обществах» может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

8.2.3. Порядок осуществления акционерами права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций и порядок выкупа определяется в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

## **Статья 9. Общее собрание акционеров**

9.1. Высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании совета директоров, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 9.2.11. пункта 9.2. настоящей статьи, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.

9.2. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

9.2.1. внесение изменений в настоящий Устав или утверждение Устава в новой редакции;

9.2.2. реорганизация Общества;

9.2.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9.2.4. определение необходимости создания, а также количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

9.2.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

9.2.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

9.2.8. образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;

9.2.9. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.10. назначение аудитора Общества;

9.2.11. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;

9.2.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;

9.2.13. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

9.2.14. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.15. дробление и консолидация акций;

9.2.16. принятие решений об одобрении сделок с заинтересованностью, в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

9.2.17. принятие решений об одобрении крупных сделок, в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;

9.2.18. приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

9.2.19. принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

9.2.20. утверждение внутренних документов Общества;

9.2.21. принятие решений о создании и прекращении деятельности филиалов, представительств, отделений Общества;

9.2.22. принятие решений об одобрении сделок и/или выдаче доверенностей на осуществление сделок на сумму более 10 000 000 (десять миллионов) рублей, не включая НДС, с одним контрагентом в течение года.

9.2.23. решение иных вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров Федеральным законом «Об акционерных обществах».

9.3. Принимая во внимание, что число акционеров - владельцев голосующих акций Общества менее пятидесяти, в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общее собрание акционеров не формирует Совет директоров; все функции (полномочия), отнесенные Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Совета директоров, осуществляет Общее собрание акционеров (за исключением вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, отнесенного к компетенции исполнительного органа Общества).

Лицом, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, а также решение других вопросов, связанных с проведением общего собрания акционеров, является Генеральный директор Общества.

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

9.5. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 9.2.1. – 9.2.3., 9.2.5. и 9.2.18. пункта 9.2 настоящей статьи, принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

9.6. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Обществу.

9.7. Общество проводит годовое Общее собрание акционеров не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, устанавливаемого с 1 января по 31 декабря.

На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы, предусмотренные абзацем третьим пункта 1 статьи 47 закона «Об акционерных обществах», а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Помимо годового могут созываться внеочередные общие собрания. Внеочередные собрания акционеров могут быть созваны в порядке, определяемом настоящим Уставом в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

## **10. Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров**

10.1. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества. Дата составления списка, его содержание и порядок ознакомления с ним определяются в соответствии с законом «Об акционерных обществах».

10.2. Сообщение о проведении общего собрания должно быть сделано в сроки, предусмотренные законом «Об акционерных обществах». В указанные сроки сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, заказным письмом или вручено лично под роспись. Сообщение составляется в соответствии с пунктом 2 статьи 52 закона «Об акционерных обществах».

### 10.3. Предложения в повестку дня общего собрания акционеров.

10.3.1. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в совет директоров, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества и на должность Генерального директора Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

10.3.2. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером). Такое предложение должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нём, предусмотренные Уставом или внутренними документами Общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

10.3.3. Генеральный директор Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания сроков, установленных пунктами 1 и 2 статьи 53 закона «Об акционерных обществах» и настоящей статьёй Устава.

Вопрос, предложенный акционерами (акционером), подлежит включению в повестку дня общего собрания акционеров, равно как и выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 53 закона «Об акционерных обществах».

Мотивированное решение Генерального директора Общества об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества направляется акционером (акционеру), внёсшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее трёх дней с даты его принятия.

10.4. Порядок подготовки к проведению общего собрания акционеров определяется в соответствии со статьёй 54 закона «Об акционерных обществах».

10.5. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Генерального директора Общества на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного общего собрания должно быть принято решение о созыве данного собрания либо об отказе в его созыве.

Иные вопросы, касающиеся внеочередного общего собрания акционеров, регулируются в соответствии с законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

10.6. Решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

10.7. По результатам собрания, в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» составляется протокол не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на общем собрании акционеров и секретарем общего собрания акционеров.

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

### **Статья 11. Исполнительный орган Общества**

11.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором.

11.2. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества.

11.3. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

11.3.1. открывает счета Общества в банках;

11.3.2. совершает сделки, распоряжается имуществом и денежными средствами Общества, подписывает все финансово-хозяйственные и иные документы от имени Общества, при этом Генеральный директор вправе без согласия общего собрания акционеров совершать сделки и/или выдавать доверенности на осуществление сделок на сумму не более 10 000 000 (десять миллионов) рублей (далее – «лимит»), не включая НДС, с одним контрагентом в течение года. Сделки, превышающие установленный лимит, совершаются, а доверенности, предусматривающие полномочия сверх установленного лимита, выдаются Генеральным директором с предварительного одобрения общего собрания акционеров Общества.

11.3.3. представляет Общество во всех органах государственной и муниципальной власти, а также любых организациях без доверенности;

11.3.4. в соответствии с Федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации в предусмотренных законодательством случаях;

11.3.5. утверждает штатное расписание и должностные инструкции, осуществляет приём на работу и увольнение сотрудников Общества (в том числе руководителей филиалов и представительств Общества), заключает трудовые договоры, применяет к работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;

11.3.6. издаёт приказы и даёт указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;

11.3.7. созывает общее собрание акционеров и утверждает его повестку дня;

11.3.8. исполняет в соответствии с законодательством и Уставом другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, закреплённых законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества за другими органами управления Общества.

11.4. Генеральный директор избирается годовым общим собранием акционеров на срок три года.

## **Статья 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества**

12.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества общим собранием акционеров в соответствии с Уставом Общества избирается ревизионная комиссия (ревизор).

12.2. Количественный состав ревизионной комиссии (ревизора) определяется решением годового общего собрания акционеров Общества. Срок полномочий избранных членов ревизионной комиссии (ревизора) составляет один год.

12.3. Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) Общества по вопросам, не предусмотренным законодательством Российской Федерации, определяется Уставом Общества.

Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется внутренним документом Общества, утверждаемым общим собранием акционеров.

12.4. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров, совета директоров, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

12.5. По итогам проверки ревизионная комиссия (ревизор) Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

12.5.1. подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов общества;

12.5.2. информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

12.6. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества лица, занимающие должности в органах управления общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности общества в течение десяти дней со дня предъявления письменного требования.

12.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров.

## **13. Дивиденды Общества. Фонды и чистые активы Общества.**

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

Общество обязано выплатить объявленные дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами из чистой прибыли Общества.

13.2. Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимаются общим собранием акционеров.

13.3. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путём обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного Уставом Общества. Размер ежегодных отчислений должен составлять 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом Общества.

13.4. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учёта в порядке, устанавливаемом Министерством финансов Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

#### **14. Учёт и отчётность. Документы Общества. Информация об Обществе.**

##### **14.1. Бухгалтерский учёт и финансовая отчётность Общества.**

Общество обязано вести бухгалтерский учёт и представлять финансовую отчётность в порядке, установленном законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчёте Общества, годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности, должна быть подтверждена ревизионной комиссией Общества. Годовой отчёт Общества подлежит предварительному утверждению Генеральным директором Общества не позднее чем за 30 дней до даты проведения годового общего собрания акционеров.

##### **14.2. Финансовый год Общества устанавливается с 1 января по 31 декабря.**

##### **14.3. Хранение документов Общества.**

Общество обязано хранить следующие документы:

- устав Общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положения о филиалах или представительствах Общества;
- годовые отчёты;
- документы бухгалтерского учёта;
- документы бухгалтерской отчётности;
- протоколы общих собраний акционеров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества;
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц;
- списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах»;
- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчёты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами (в случае наличия указанных документов);
- уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;
- судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;
- иные документы, предусмотренные законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества, внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров, органов управления Общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

Общество хранит указанные документы по месту нахождения его единоличного исполнительного органа по адресу, указанному в пункте 2 статьи 2 настоящего Устава, в

порядке и в течение сроков, которые установлены федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

14.4. Предоставление Обществом информации.

Информация об Обществе предоставляется им в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации.

Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, указанным в пункте 1 статьи 89 закона «Об акционерных обществах», в порядке и сроки, предусмотренные указанным законом.

### **Статья 15. Реорганизация и ликвидация Общества**

15.1. Общество может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Общего собрания акционеров, по решению суда и в иных случаях в соответствии с законодательством.

15.2. При ликвидации Общества Общее собрание или уполномоченный государственный орган создают (назначают) ликвидационную комиссию, определяет порядок и сроки проведения ликвидации, устанавливает срок предъявления претензий для кредиторов.

15.3. Оставшиеся после ликвидации Общества средства, в том числе от распродажи имущества, подлежат пропорциональному распределению между акционерами Общества.

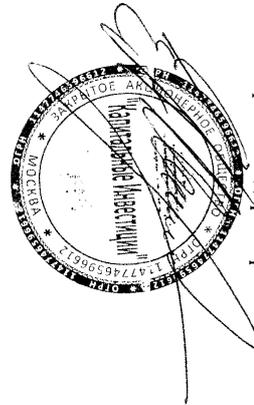
15.4. При реорганизации или ликвидации Общества все его документы передаются в соответствии с установленными правилами правопреемнику(ам). При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, а также документы по личному составу (приказы, личные дела, карточки учёта, лицевые счета и другие) передаются на государственное хранение в соответствующие архивы по месту нахождения Общества. Передача и упорядочение документов осуществляется силами и за счёт средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.

15.5. Условия и порядок реорганизации и ликвидации, не предусмотренные настоящим Уставом, регулируются действующим законодательством.

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
18 (восемнадцать) листов

Генеральный директор

Е.А. Шмурнов



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Акционерное общество "Калитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	31	12	2015
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 / 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 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	5 166	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 950 988	1 896 486	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	316 548	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	370 654	500 531	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 321 642	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(20 851)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 434 149	1 139 362	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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	1 186 371	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 321 642	2 397 017	-

Руководитель

  
 Шуплов Евгений Александрович  
 (подпись)

29 января 2016 г.



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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
Форма по ОКУД		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2015</b>
Дата (число, месяц, год)		<b>31744504</b>		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>		<b>7709954948</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		<b>65.23.1</b>		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>		<b>12267</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>		<b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей				

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)	(34 191)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	54 392
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	52 625
	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	(22 125)	(19 558)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 041)	(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	828	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 213)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	(5 213)	(15 638)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Вилмурнов Евгений  
Александрович

Директор филиала

29 января 2018 г.





**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
Акционерного общества  
«Капитальные Инвестиции»  
за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.**

127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 58/70, стр. 2, АО «ЭК»  
тел.: +7 (495) 777-08-55; +7 (495) 777-08-94; +7 (495) 676-33-40

[www.2kaudit.ru](http://www.2kaudit.ru)  
[info@2kaudit.ru](mailto:info@2kaudit.ru)

12 Port House Plimsdon Wharf London SW11 3TY GB  
Moscow International Phone: +44 (0) 20 7638 4005



<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ</b>	
Наименование аудируемого лица	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9
Данные о государственной регистрации	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве от 29 мая 2014 г. серия 77 № 017059065
ОГРН	1147746596612
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ</b>	
Наименование аудитора	Акционерное общество «2К» (АО «2К»)
Место нахождения	127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2
Телефон	(495) 777-08-95, (495) 777-08-94, (495) 626-30-40, (495) 721-14-57
Данные о государственной регистрации	Свидетельство Московской регистрационной палаты № 575281 от 04 марта 1994 г.
	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице от 18 сентября 2014 г. за ГРН 8147747741639, выданное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
ОГРН	1027700031028
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член СРО «Российский союз аудиторов» (Ассоциация), аккредитованный при Минфине России (Приказ Минфина России от 26 ноября 2009 г. № 578 «О внесении сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов»)
ОРНЗ (основной регистрационный номер записи) в реестре аудиторов и аудиторских организаций	10303000547
Членство в профессиональном аудиторском объединении	Член ассоциации независимых консалтинговых и аудиторских компаний Morison KSi

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Акционеру  
Акционерного общества  
«Капитальные Инвестиции»**

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. включительно, состоящей из:

- Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 г.;
- Отчета о финансовых результатах за 2016 год;
- Отчета об изменениях капитала за 2016 год;
- Отчета о движении денежных средств за 2016 год;
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет руководство Акционерного общества «Капитальные Инвестиции».

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой Учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

**МНЕНИЕ**

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31 декабря 2016 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Генеральный директор АО «ЗК»,  
кандидат экономических наук



**Т. А. Касьянова**

*г. Москва, 17 марта 2017 г.*

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	266 255	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
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 184 080</b>	<b>2 297 408</b>	<b>2 397 017</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 379 746</b>	<b>1 409 915</b>	<b>1 139 362</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: <b>ВКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ</b>				331 761
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>749 042</b>	<b>810 036</b>	<b>1 186 370</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: <b>ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ</b>		26 854	20 137	28 303
	<b>АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ</b>		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>55 292</b>	<b>77 457</b>	<b>71 284</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>2 184 080</b>	<b>2 297 408</b>	<b>2 397 017</b>

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	31744504		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКФС	65.23.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			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	6 867
	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)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений  
Александрович

(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ  
Акционерного общества  
«Капитальные Инвестиции»  
за период с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.**

127995, Россия, г. Москва, ул. Бульварный Вал, д. 60/70, стр. 2. АО «2К»  
тел.: +7 (495) 777-08-55; +7 (495) 777-08-54; +7 (495) 636-30-40

[www.2kaudit.ru](http://www.2kaudit.ru)  
[info@2kaudit.ru](mailto:info@2kaudit.ru)

12, Port House, Pinstripes Wharf, London SW11 3UY GB  
Merizon International Phone: +44 (0) 20 7633 4205



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам Акционерного общества  
«Капитальные Инвестиции»,  
иным лицам

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612, 105064, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 9), состоящей из Бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 г., Отчета о финансовых результатах, Приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе Отчета об изменениях капитала и Отчета о движении денежных средств за 2017 год, Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31 декабря 2017 г., финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на следующую информацию, изложенную в разделе 17 «Непрерывность деятельности» текстовой части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:

«По состоянию на 31 декабря 2017 г., 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г., величина чистых активов меньше величины уставного капитала. Кроме того, сумма чистого убытка за 2017 год, за 2016 год составила минус 22 323 тыс. руб. и минус 30 169 тыс. руб. соответственно.»

В связи с указанными обстоятельствами имеется существенная неопределенность, связанная с событиями и условиями, перечисленными выше, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывную деятельность в обозримом будущем.

Для устранения указанных факторов руководством (акционерами) планируются к проведению следующие мероприятия: на основании Решения генерального директора от 05

апреля № 038/1 о созыве 08 мая 2018 года внеочередного собрания акционеров, в повестку дня которого включены следующие вопросы:

- Об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;
- О внесении изменений в Устав Общества в связи с уменьшением уставного капитала»

В соответствии с вышеизложенным, руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.»

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

#### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство Общества несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

#### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем

аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор АО «ЭК»

Т. А. Касьянова

Аудиторская организация:

Акционерное общество «ЭК»,

ОГРН 1027700031028,

127055, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2,

Член СРО «Российский союз аудиторов» (Ассоциация), аккредитованный при Минфине России,

ОРНЗ 10303000547.

г. Москва, 20 апреля 2018 г.



# ПРИЛОЖЕНИЯ

6

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
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	/ Частная собственность	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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 429	2 125 343	1 957 047
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 807	22 002	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАНЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 369 923	2 184 080	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	707 250	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 250	749 042	810 036
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 486	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 110	53 931
	НАЛОГИ		13 267	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений  
Александрович

(расшифровка подписи)

6 апреля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

		форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"		31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31744504		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	ИНН	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКВЭД	64.99.1		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКПФ	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 175
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 466)
	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	1 761
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(88 380)
	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 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений  
Александрович

(расшифровка подписи)

6 апреля 2018 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 июня 2018 г.

Организация	<u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	06	2018
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Частная собственность</u>	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
Местонахождение (адрес)	<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	42 662	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>42 662</b>	<b>2 052 429</b>	<b>2 125 343</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	1 192 431	292 579	26 878
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	331 356	19 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	339 763	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 863 550</b>	<b>317 495</b>	<b>58 736</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 906 212</b>	<b>2 369 923</b>	<b>2 184 080</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	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	(168 819)	(97 579)	(75 254)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 549 181</b>	<b>1 620 421</b>	<b>1 379 746</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>707 250</b>	<b>749 042</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	357 003	42 224	55 281
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>357 031</b>	<b>42 252</b>	<b>55 292</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 906 212</b>	<b>2 369 923</b>	<b>2 184 080</b>

Руководитель



Цмулов Евгений  
Александрович  
(расшифровка подписи)

30 июля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Июнь 2018 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО		30	06	2018
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН		31744504		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД		7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	119 215	132 721
	Себестоимость продаж	2120	(84 469)	(76 347)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 746	56 374
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 393)	(1 964)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 353	54 410
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 368	-
	Проценты к уплате	2330	(33 930)	(43 790)
	Прочие доходы	2340	2 114 521	2
	в том числе:			
	продажа недвижимого имущества		1 900 000	-
	Прочие расходы	2350	(2 210 016)	(18 468)
	в том числе:			
	себестоимость недвижимого имущества		(1 988 880)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(89 704)	(7 846)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(13)	(16)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	18 464	1 553
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(71 240)	(6 293)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 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	(71 240)	(8 293)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Издатель

Шигуров Евгений  
Александрович  
(расшифровка подписи)

30 июля 2018 г.

