Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/21-05-Ц-1

от 22 июля 2021 года

Оценка справедливойстоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г., в составе различных пакетов (редакция № 2 Отчета № РВМ-РТ/21-05-Ц от 31 марта 2021 года)

Заказчик:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	31 декабря 2020 г.
Дата составления отчета:	22 июля 2021 г.

г. Королѐв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	7
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	16
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	17
3.5. Финансовая информация	18
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	32
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	32
IV. Анализ рынка объекта оценки	33
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.	33
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2020 г.	34
4.3. Прогноз социально-экономического развития	36
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	45
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	50
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	55
4.7. Анализ внебиржевых сделок	55
4.8. Общие выводы	55
V. Методология оценки	56
5.1. Общие положения	56
5.2. Общие понятия	57
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	57
5.4. Согласование результатов оценки	61
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	61
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	63
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	63
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	87
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	88
6.4. Согласование результатов оценки	88
VII. Выводы	89
VIII. Перечень литературы	90
Приложение 1	91
Приложение 2	96
Приложение 3	120

Заместителю генерального директора–
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.

«22» июля 2021 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 21-05 от 22 марта 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г.о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию **на 31 декабря 2020 г.**

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 21-05 от 22 марта 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г.о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки,результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

8 418 *(Восемь тысяч четыреста восемнадцать)* рублей

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

8 573 *(Восемь тысяч пятьсот семьдесят три)* рубля

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 21-05 от 22 марта 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки (точное описание).

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

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом.I, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

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

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **31.12.2020 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 22.03.2021 г.;
Дата окончания проведения оценки: 31.03.2021 г.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые

права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете;

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
- оценка объекта оценки проводится без учета поправки (скидки) на контроль;
- результаты оценки указываются в отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 508 от 22октября 2010 г., с изменениями утвержденными ПриказомМинистерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 388 от 22июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

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

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

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

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

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

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку.

Оценка финансового состояния ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» проводилась по данным бухгалтерской отчетности на 30.09.2020 г. в предположении отсутствия значительных изменений в структуре активов и обязательств данного Общества.

Прочие допущения, на которых основаны расчеты стоимости объекта оценки, указаны в соответствующих разделах отчета.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	**Белова Елена Николаевна** - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 011121-3 от 24.04.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 24.04.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003964-1 от 28.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 28.02.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королѐв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 20005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Белова Елена Николаевна** Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20ноября 2009 г.
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.
Сведения о страховании ответственности оценщика	**Белова Елена Николаевна** Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-006105/20 от 25.12.2020 г. период страхования с 01.01.2021 по 31.12.2021 г., сумма страхования 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

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

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 21-05 от 22 марта 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата составления отчета	22 июля 2021 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/21-05-Ц-1

Общаяинформация, идентифицирующая объект оценки

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

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом.I, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена

Результаты оценки

1 акция в пакете от 50%+1 до 75%	
Затратный подход	8 418 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	8 418 руб.
1 акция в пакете от 75%+1 до 100%	
Затратный подход	8 573 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	8 573 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2014 г., 31.12.2017 г.,31.12.2018 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 31.12.2020 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках по состоянию на 31.12.2020 г.	копия
Соглашение об уступке прав (требований) от 15.11.2019 г. между КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ) и АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ «КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»	копия
Соглашение об уступке прав (требований) от 27.05.2019 г. между ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» и КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)	копия
Соглашение о зачете встречных требований от 31.05.2019 г.	копия
Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Воскресение» от 21.08.2019 г.	копия
Информация по раскрытию аккредитива ПАО «Сбербанк» (письмо №396/19/14 от 12.09.2019 г.)	копия
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N307657, 115867, 501751, 966553	копия
Выписка по счету N 40702810924000014554 с 23.09.2019 по 23.09.2019	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» за период с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г.	копия
Расшифровка долгосрочных финансовых вложений ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» на 31.12.2020 г.	копия
Расшифровка краткосрочных финансовых вложений ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» на 31.12.2020 г.	копия
Расшифровка дебиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» на 31.12.2020 г.	копия
Расшифровка кредиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» на 31.12.2020 г.	копия
Расшифровка краткосрочных финансовых вложений ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» на 31.12.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО «Операторская Компания» на 31.12.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ЗАО «Олминея» на31.12.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО «Ремвагонсервис» на 31.12.2020 г.	копия
Справка о стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда "Амур"*	копия (находится в активе Оценщика)

** Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд "Амур" является фондом для квалифицированных инвесторов, отчетности подобных фондов не подлежит публикации в открытых источниках.*

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть 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:

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

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

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

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

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

Затратный подход. Затратныйподход 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. Доходныйподход 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 объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

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

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

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

Обременения, связанные с объектом оценки.

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьѐй 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 соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

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

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

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

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

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

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

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

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

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	9 062,59 руб.
Размер уставного капитала	1 556 952 962 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного)капитала Общества по состоянию на 31.12.2020 г. представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного(складочного) капитала Общества по состоянию на 31.12.2020 г.

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

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

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

- **1 акция** - даèт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1 % акций** - даèт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);

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

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

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

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

«РВМ Капитальный».

Информация о развитии бизнеса.

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

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

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

Условия функционирования бизнеса.

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

Информация о продукции, работах, услугах Общества

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

3.5. Финансовая информация

3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2015 г. по 2020 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2020 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименованиепоказателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год
Выручка от реализации	***237 869***	***255 175***	***266 154***	***120 004***	***0***	***0***
Себестоимость	-128 869	-179 466	-166 844	-131 908	0	0
Валовая прибыль	***109 000***	***75 709***	***99310***	***-11 904***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273
Прибыль (убыток) от продаж	***105 850***	***72 790***	***95 761***	***-14 270***	***-1 378***	***-1 273***
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	0	0	0
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	42 230	95 454	45 436
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-34 013	0	0
Прочие доходы	5 697	2	177	2 979 017	1 586 651	0
Прочие расходы	-52 418	-13 786	-43 150	-3 078 349	-1 467 553	-27
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-36 334***	***-37 613***	***-27 852***	***-105 385***	***213 174***	***44 136***
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-21 382	-4 415
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	6 887	7 444	5 529	3 337	-21 384	-4 413
Прочее	0	0	0	0	0	-1

Наименованиепоказателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год
Чистая прибыль	***-29 447***	***-30 169***	***-22 323***	***-102 048***	***170 408***	***35 307***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.
** - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.*

Так как в 2014 г. Общество не вело основной деятельности (отсутствуют доходы от основной деятельности), то на основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2020 г.

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

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)

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

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

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях иубытках АО «Капитальные Инвестиции», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%	-76,8%	n/a	n/a
Валовая прибыль (Grossmargin)	***73,3%***	***58,9%***	***66,9%***	***23,2%***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-2,0%	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***72,0%***	***57,8%***	***65,5%***	***21,3%***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-82,8%	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***52,3%***	***52,4%***	***49,4%***	***-61,5%***	***n/a***	***n/a***
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***24,9%***	***23,1%***	***19,8%***	***-94,7%***	***n/a***	***n/a***
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%	-28,3%	n/a	n/a
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%	35,2%	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-15,3%***	***-14,7%***	***-10,5%***	***-87,8%***	***n/a***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%	2,8%	n/a	n/a
Чистая прибыль	***-12,4%***	***-11,8%***	***-8,4%***	***-85,0%***	***n/a***	***n/a***

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

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях иубытках АО «Капитальные Инвестиции», (горизонтальная сравнительная форма)

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

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

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

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

В период с 2015 г. по 2017 г. динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту, в дальнейшем отмечается снижение рассматриваемого показателя. По итогам 2019 г. и 2020 г. валовая выручка отсутствует. Существенным фактором, влияющим на динамику изменения валовой выручки, является продажа объекта недвижимости, генерирующего доход.

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

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

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 5) и свидетельствует об убыточности деятельности Общества. Исключение составляет 2019 г. и 2020 г., в течение которого прибыль формировалась за счет финансовой деятельности.

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

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

3.5.2.Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 31.12.2020 г.

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

Таблица 8.

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

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	1 262 000	1 100 000
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198	27 535	6 151	1 738
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1 896 485***	***1 957 047***	***2 125 344***	***2 052 428***	***27 535***	***1 268 151***	***1 101 738***
Запасы	0	0	1 184	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	101 249	286 255	26 878	292 579	13 814	4 651	7 789
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000	1 446 969	403 305	604 320
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916	32 379	23 874	10 325
Прочие оборотные активы	410	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***500 533***	***340 361***	***58 736***	***317 495***	***1 493 162***	***431 830***	***622 434***
БАЛАНС	**2 397 018**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**	**1 520 697**	**1 699 981**	**1 724 172**
Уставный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 718 000	1 620 421	1 556 953	1 556 953
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579	-102 048	131 827	167 135
Итого собственный капитал	***1 139 362***	***1 409 915***	***1 379 746***	***1 620 421***	***1 518 373***	***1 688 780***	***1 724 088***
Долгосрочные заёмные средства	854 609	810 036	749 042	707 250	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***1 186 370***	***810 036***	***749 042***	***707 250***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	2 286	11 167	31
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	38	34	54
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосроч. обязательства	***71 284***	***77 457***	***55 292***	***42 252***	***2 324***	***11 201***	***85***
БАЛАНС	**2 397 016**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**	**1 520 697**	**1 699 981**	**1 724 172**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,54%	0,03%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	74,40%	84,67%	96,44%	85,57%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	74,24%	63,80%
Отложенные налоговые активы	0,18%	0,49%	0,85%	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***79,12%***	***85,18%***	***97,31%***	***86,60%***	***1,81%***	***74,60%***	***63,90%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,40%	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	4,22%	12,46%	1,23%	12,35%	0,91%	0,27%	0,45%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,80%	95,15%	23,72%	35,05%
Денежные средства	16,24%	2,35%	0,71%	0,25%	2,13%	1,40%	0,60%
Прочие оборотные активы	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***20,88%***	***14,82%***	***2,69%***	***13,40%***	***98,19%***	***25,40%***	***36,10%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Уставный капитал	48,18%	63,33%	66,62%	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль	-0,65%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%
Итого собственный капитал	***47,53%***	***61,37%***	***63,17%***	***68,37%***	***99,85%***	***99,34%***	***100,00%***
Долгосрочные заёмные средства	35,65%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	13,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***49,49%***	***35,26%***	***34,30%***	***29,84%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	2,97%	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосроч. обязательства	***2,97%***	***3,37%***	***2,53%***	***1,78%***	***0,15%***	***0,66%***	***0,00%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

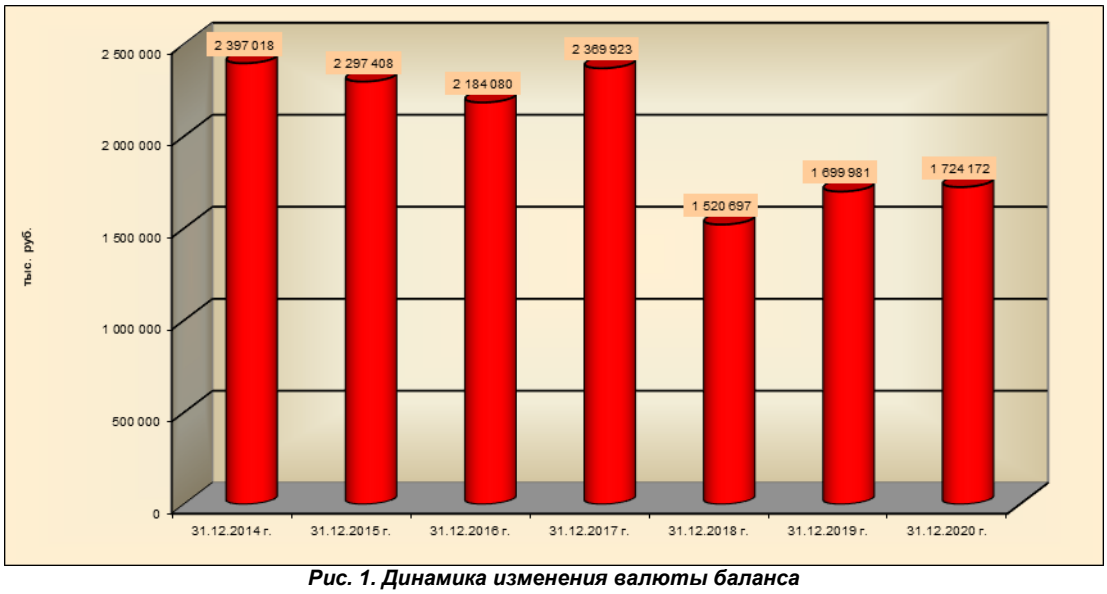


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение денежных средств и НДС. При этом необходимо отметить увеличение дебиторской задолженности и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение долгосрочных заемных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является увеличение собственного капитала (средств).	Рост, наблюдается увеличение дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2018 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Существенные изменения структуры активов, связанные с продажей объекта недвижимости.	Существенные изменения структуры обязательств, связанные с продажей объекта недвижимости.
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства и долгосрочные заемные средства. При этом отмечается постепенный рост доли собственных средств Общества. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 100% в структуре источников формирования активов.Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

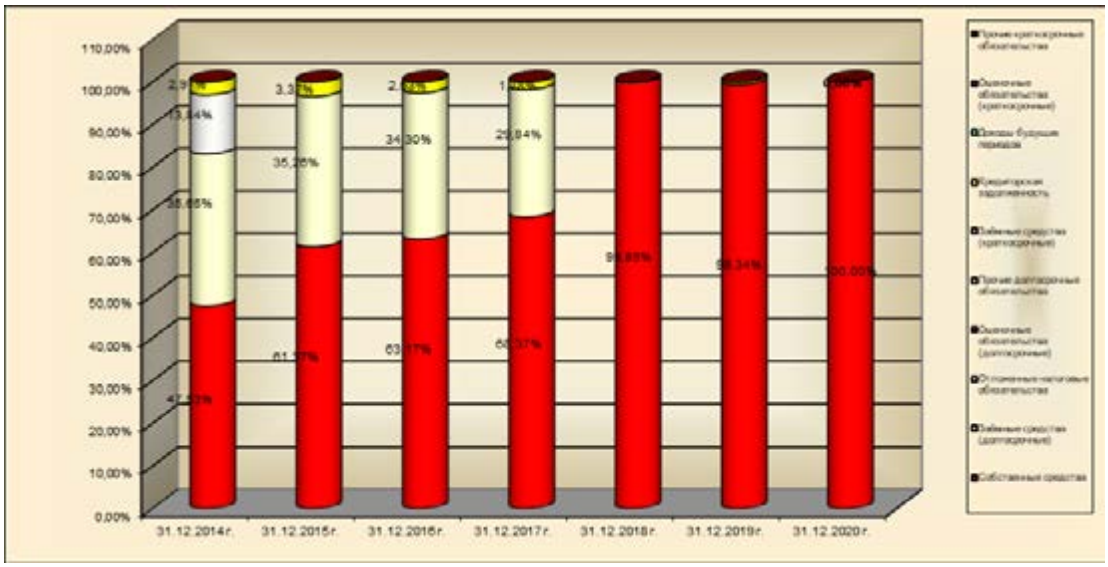


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляли доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопскаянаб, дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав). В 2018 году в структуре активов произошли существенные изменения, связанные с продажей объекта недвижимости и частичного инвестирования денежных средств в финансовые вложения. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 63,9%, доля оборотных активов составляет 36,1%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

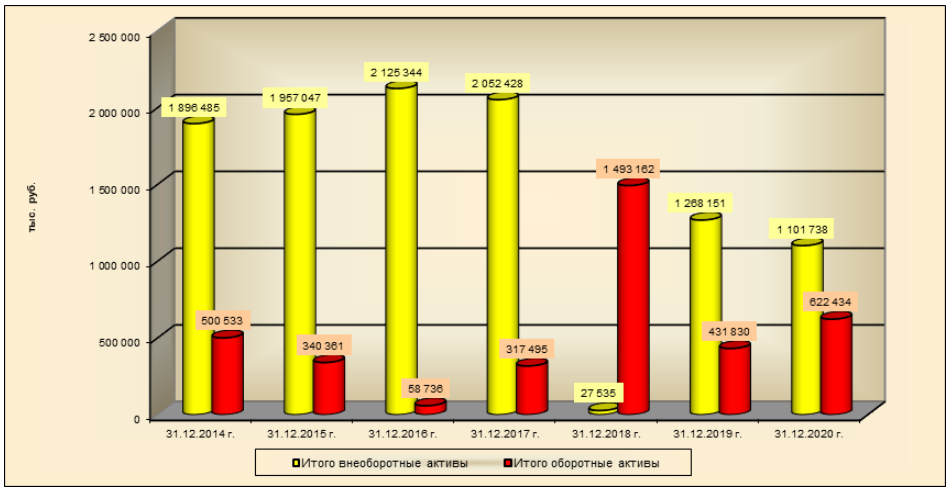


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

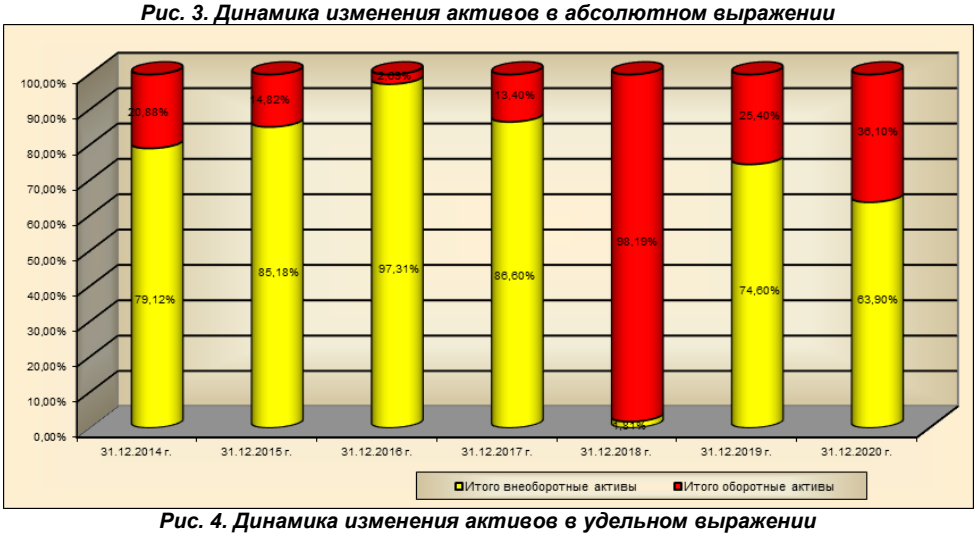


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- долгосрочные финансовые вложения– 63,8% совокупных активов Общества;
- краткосрочные финансовые вложения– 35,05% совокупных активов Общества.

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

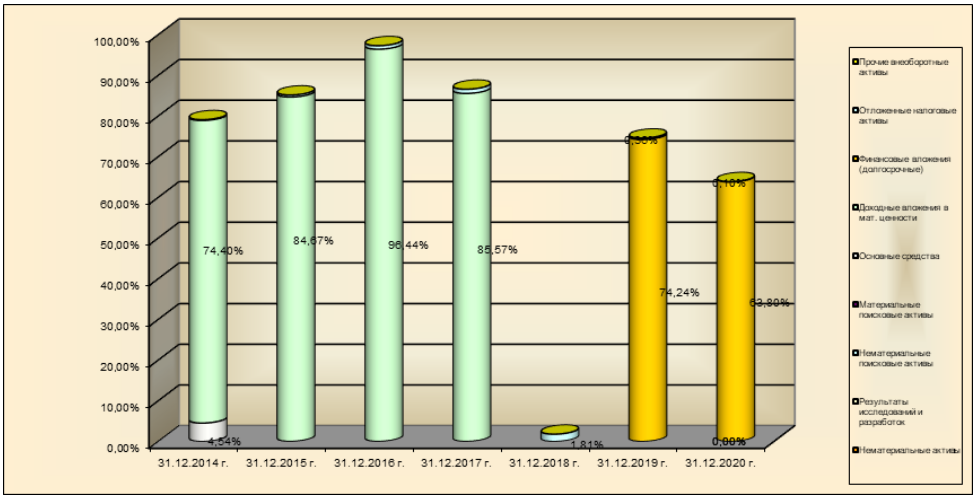


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

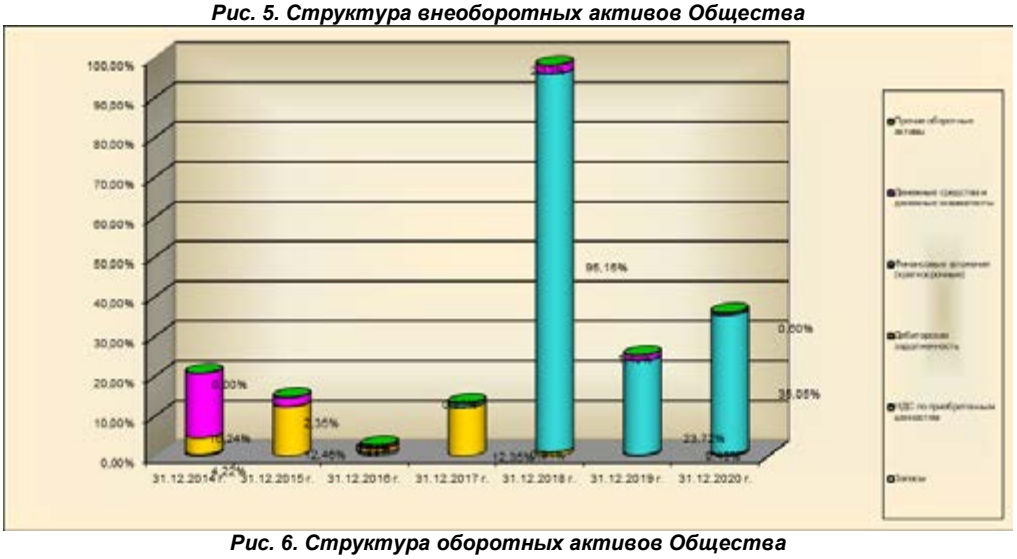


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

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

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

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

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

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

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

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

*7. Долгосрочные финансовые вложения.*Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 100 000тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 738 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

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

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

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

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 7 789 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

*13. Краткосрочные финансовые вложения.*Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 604 320тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 10 325 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

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

Анализ обязательств Общества.

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

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

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

*3. Прочие долгосрочные обязательства.*Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

*5. Кредиторская задолженность.*Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 31 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

*6. Оценочные обязательства.*Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 54 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

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

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

Таблица 11.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Ликвидность						
Коэф. абсолютной ликвидности	0,6975	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176
Коэф. быстрой ликвидности	4,3942	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529
Коэф.текущей ликвидности	4,3942	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529
Финансовой устойчивости						
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	208 882	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758
Доля СОС в выручке, %	87,81	-4,69	94,06	9,61	n/a	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,7204	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649
Коэф. финансовой устойчивости	0,9663	0,9747	0,9822	0,9985	0,9934	1,0000
Коэф.автономии	0,6137	0,6317	0,6837	0,9985	0,9934	1,0000
Финансовый риск						
Покрытие процентов	0,5473	0,5998	0,6230	-3,3400	n/a	n/a
Доля долга в инвестированном капитале, %	36,49	35,19	30,38	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	57,45	54,29	43,65	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	35,26	34,30	29,84	n/a	n/a	n/a
Эффективность						
Оборачиваемость запасов, дней	0	1	1	0	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	7	11	10	0	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	297	224	219	466	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	304	236	230	466	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	211	135	107	62	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	93	101	123	404	n/a	n/a
Прибыльность / рентабельность						
Коэф. EBITDA, %	24,86	48,74	47,89	-61,50	n/a	n/a
Коэф. EBIT, %	24,86	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a
Коэф. EBT, %	-15,27	-14,74	-10,46	-87,82	n/a	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	-12,38	-11,82	-8,39	-85,04	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06
Отдача на инвестированный капитал, %	2,25	2,17	1,90	-4,73	5,87	-0,06
Отдача на активы, %	-1,25	-1,35	-0,98	-5,25	10,58	2,06

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

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

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

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

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

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособностипредлагается оценивать с использованием следующих показателей:

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

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

Качество управления бизнесомхарактеризуется показателем *~~"Длительность цикла самофинансирования"~~*(или ~~"Длительность~~ оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия

(пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименованиепоказателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	211	135	107	62	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	93	101	123	404	n/a	n/a

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 31.12.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 20.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**6**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**7**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

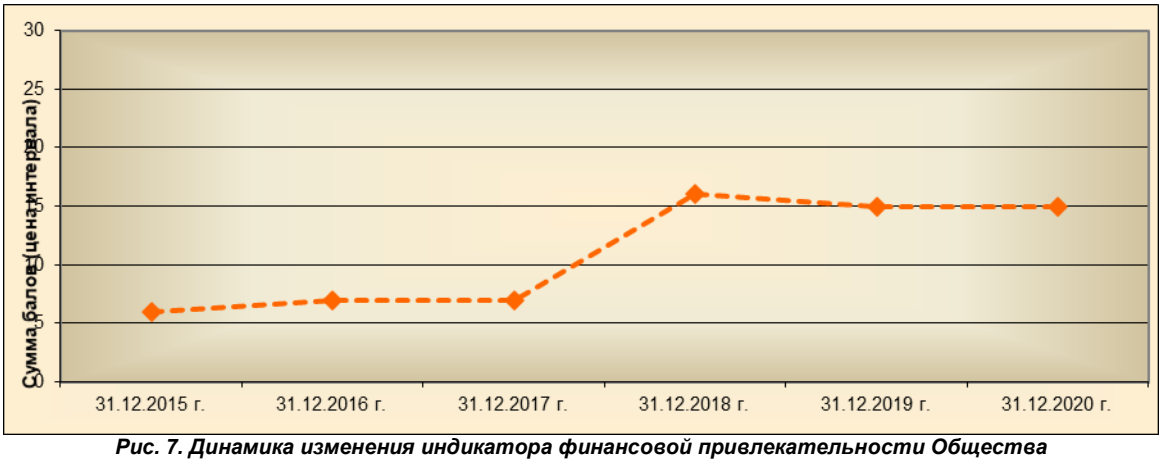


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества, %

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 21позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности B, отмечается рост финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – высокая (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны) (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом –неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельностьи финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены изменением структуры активов и обязательств Общества, связанным с продажей объекта недвижимости.

3.5.4.Прогнозные данные

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

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

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

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник. 1. http://www.gks.ru

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

качества человеческого капитала.

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

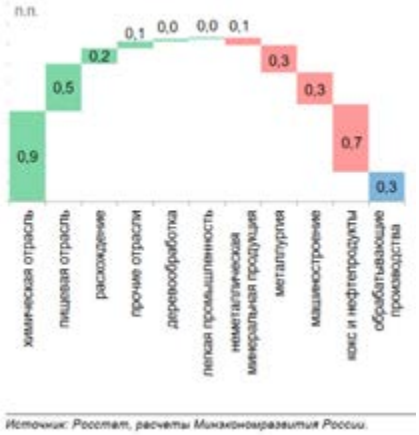
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития 2020 г.

Экономическая активность.

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост

на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г3.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года,

показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных(по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf, https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.

Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый сценарий

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают

действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернутся на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн. тонн в 2020 г., 517,8 млн. тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн. тонн в 2022 г. и 560,0 млн. тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетомсохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами,

которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн. чел. по сравнению с 71,9 млн. чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (Базовый вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,7	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	104,5	103,2	103,6	103,9	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Темп роста	% г/г	101,3	96,1	103,3	103,4	103,0
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	103,8	101,1	104,5	104,0	103,9
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	70443	75625	80273
индекс промышленного производства	% г/г	102,3	95,9	102,6	103,6	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	97,9	97,9	104,8	103,6	103,7
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	104,0	101,0	102,1	102,1	102,1
Индекс-дефлятор	% г/г	106,2	99,3	102,6	103,8	103,9
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20895	23048	25350
Темп роста	% г/г	101,7	93,4	103,9	105,3	105,1
Индекс-дефлятор	% г/г	106,8	106,2	105,1	104,8	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36329	38850	41551
Темп роста	% г/г	101,9	95,8	105,1	102,9	102,8
Индекс-дефлятор	% г/г	104,5	103,4	103,8	103,9	104,0
к ВВП	%	30,6	31,1	31,4	31,3	31,3

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10500	11236	12045
Темп роста	% г/г	100,5	89,7	106,7	103,1	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	105,0	103,5	103,5	103,8	104,1
к ВВП	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19860	21518	23083
Темп роста	% г/г	134,0	78,0	110,4	108,3	107,3
к ВВП	%	21,0	16,8	17,2	17,3	17,4
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28178	30462	32646
Темп роста	% г/г	111,0	91,7	109,6	108,1	107,2
к ВВП	%	25,5	24,0	24,4	24,5	24,6
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8662	9347	10109
Темп роста	% г/г	106,5	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	6,8	7,5	7,5	7,5	7,6
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146186	157746	170592
Темп роста	% г/г	108,3	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	114,1	126,9	126,5	127,0	128,4
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	26055	27890	29815	31904
Темп роста	% г/г	108,8	103,4	107,0	106,9	107,0
к ВВП	%	22,9	24,4	24,1	24,0	24,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	**руб./мес.**	**47867**	**50131**	**53096**	**56404**	**60157**
	% г/г	109,5	104,7	105,9	106,2	106,7
Реальная заработная плата работников организаций	**% г/г**	**104,8**	**101,5**	**102,2**	**102,3**	**102,5**

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые денежные доходы населения	**% г/г**	**101,0**	**97,0**	**103,0**	**102,4**	**102,5**
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	**руб./мес.**	**10890**	**11241**	**11653**	**11762**	**12580**
	% г/г	105,9	103,2	103,7	100,9	107,0
трудоспособного населения	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13712
пенсионеров	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10819
детей	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12203
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	94,6	76,5	110,4	107,7	105,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	97,9	93,7	104,2	104,6	103,6
к ВВП	%	24,7	21,4	22,2	22,5	22,4
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	189,1	201,6	214,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	100,1	104,3	102,8	104,4
к ВВП	%	10,6	11,5	11,9	11,9	11,9
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	165,5	180,1	188,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	88,8	104,0	106,6	102,8
к ВВП	%	14,1	9,9	10,4	10,6	10,5
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	53,9	62,9	69,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	96,4	69,1	127,8	114,9	108,5
к ВВП	%	3,7	2,8	3,4	3,7	3,8

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	102,3	92,4	106,2	107,0	106,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,3	94,2	105,1	104,7	104,3
к ВВП	%	15,0	15,7	15,7	15,7	15,8
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	165,3	86,0	104,7	114,4	118,4
к ВВП	%	9,7	5,7	6,6	6,7	6,6
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
к ВВП	%	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
Численность рабочей силы	млн.чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике	млн.чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Общая численность безработных граждан	млн.чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Производительность труда	%	102,1	97,5	102,3	102,7	102,6
Курс Доллара	рублей за доллар	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Госкапвложения БС	млрд. руб.	1964,5	2515,4	2485,0	2613,3	2526,8

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

Консервативный сценарий

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (Консервативный вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	104,5	103,2	103,6	103,8	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110046	106974	114142	121726	129564
Темп роста	% г/г	101,3	96,1	102,7	102,9	102,5
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	103,8	101,1	103,9	103,6	103,8
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	69895	74682	78924
индекс промышленного производства	% г/г	102,3	95,9	102,4	103,3	102,1
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	97,9	97,9	104,3	103,4	103,5
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	104,0	101,0	100,9	101,3	101,5
Индекс-дефлятор	% г/г	106,2	99,3	102,5	103,5	103,6
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20827	22794	24898
Темп роста	% г/г	101,7	93,4	103,7	104,6	104,3
Индекс-дефлятор	% г/г	106,8	106,2	104,9	104,6	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36107	38351	40774
Темп роста	% г/г	101,9	95,8	104,5	102,3	102,2
Индекс-дефлятор	% г/г	104,5	103,4	103,7	103,8	104,0
к ВВП	%	30,6	31,1	31,6	31,5	31,5

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10383	10993	11668
Темп роста	% г/г	100,5	89,7	105,6	102,1	102,0
Индекс-дефлятор	% г/г	105,0	103,5	103,4	103,7	104,1
к ВВП	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,0
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19149	20274	21593
Темп роста	% г/г	134,0	78,0	106,4	105,9	106,5
к ВВП	%	21,0	16,8	16,8	16,7	16,7
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28052	29769	31699
Темп роста	% г/г	111,0	91,7	109,2	106,1	106,5
к ВВП	%	25,5	24,0	24,6	24,5	24,5
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8661	9339	10084
Темп роста	% г/г	106,5	108,1	107,7	107,8	108,0
к ВВП	%	6,8	7,5	7,6	7,7	7,8
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146160	157600	170186
Темп роста	% г/г	108,3	108,1	107,7	107,8	108,0
к ВВП	%	114,1	126,9	128,1	129,5	131,4
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	26055	27776	29637	31623
Темп роста	% г/г	108,8	103,4	106,6	106,7	106,7
к ВВП	%	22,9	24,4	24,3	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	47867	50131	52929	56084	59658
	% г/г	109,5	104,7	105,6	106,0	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	104,8	101,5	101,9	102,0	102,2

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	101,0	97,0	101,9	101,6	101,9
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	10890	11241	11653	11762	12461
	% г/г	105,9	103,2	103,7	100,9	105,9
трудоспособного населения	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13583
пенсионеров	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10717
детей	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12088
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	94,6	76,5	105,1	105,4	104,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	97,9	93,7	103,0	104,2	102,8
к ВВП	%	24,7	21,4	21,7	21,6	21,4
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	181,2	187,2	196,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	100,1	103,2	101,8	103,3
к ВВП	%	10,6	11,5	11,7	11,4	11,3
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	156,3	168,7	176,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	88,8	102,8	107,1	102,2
к ВВП	%	14,1	9,9	10,1	10,2	10,1
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	50,9	56,5	61,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	96,4	69,1	118,0	109,0	107,4
к ВВП	%	3,7	2,8	3,3	3,4	3,5
		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	102,3	92,4	104,5	105,4	105,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,3	94,2	102,6	103,6	103,1
к ВВП	%	15,0	15,7	15,8	15,7	15,7
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	165,3	86,0	91,7	96,6	99,8
к ВВП	%	9,7	5,7	5,9	5,9	5,7
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	65,3	29,9	22,1	20,8	20,1
к ВВП	%	3,8	2,0	1,4	1,3	1,2
Численность рабочей силы	млн.чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике	млн.чел.	71,9	70,9	71,6	72,1	72,4
Общая численность безработных граждан	млн.чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,3	4,8	4,6
Производительность труда	%	102,1	97,5	101,7	102,2	102,2
Курс Доллара	рублей за доллар	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах

развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочий силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;

2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;

3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донастройка системы образования;

4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе

благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d

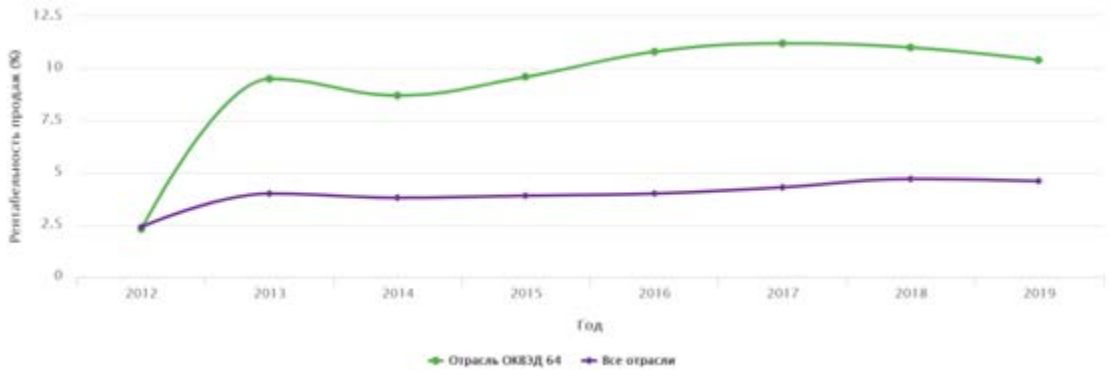
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

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

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2019 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

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



Как видно на графике, в 2019 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +10,4%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

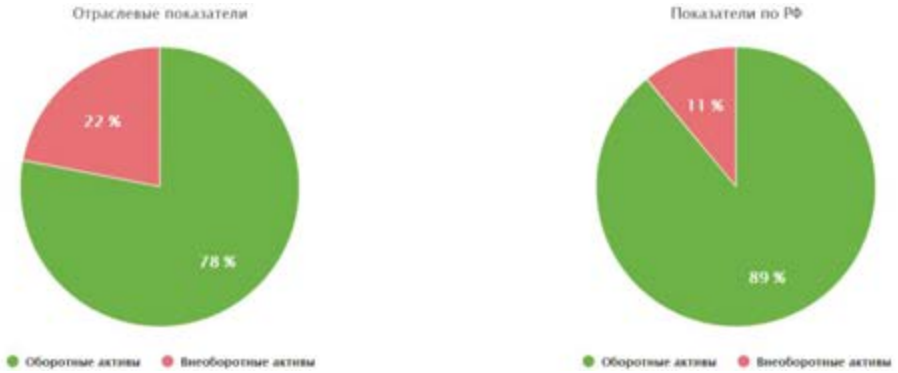
Норма чистой прибыли

В отличии от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2019 году данный показатель для отрасли составил +4,8%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:

Как видно, норма чисто прибыли в отрасли по итогам 2019выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

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



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 22%.

Доля собственных средств

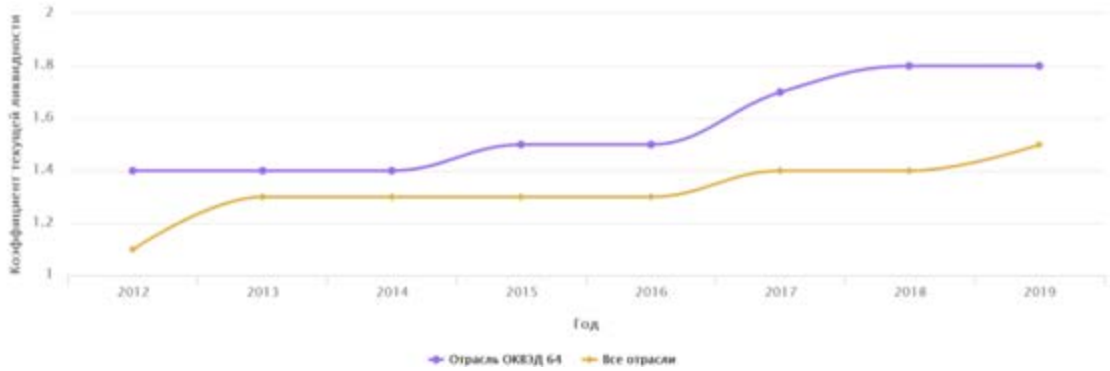
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий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

вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.

Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 23%.

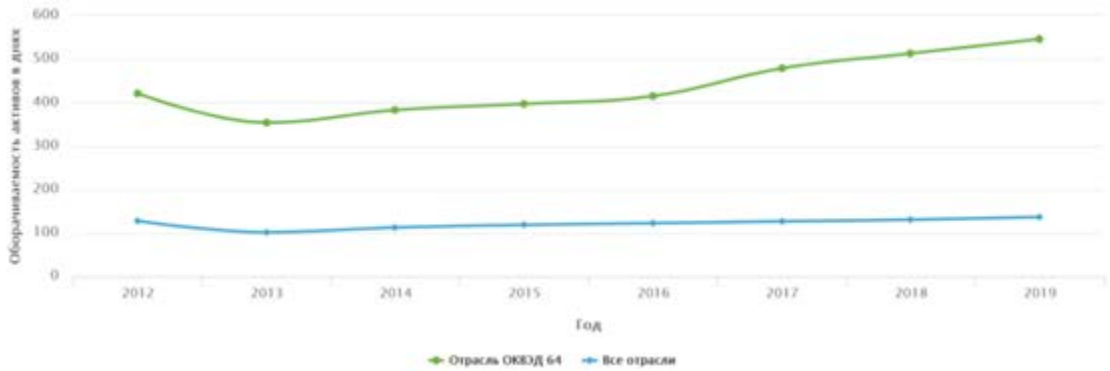
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

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



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению", получают выручку, равную всем своим активам за 546 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 137 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовые показатели

вид деятельности: Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению (выбрать другой)

Масштаб предприятия (по выручке): все

Метод усреднения показателей: медиана (рекомендуем)

В расчете участвовало 6940 предприятий (2019 г.). Нужен 2020 год?

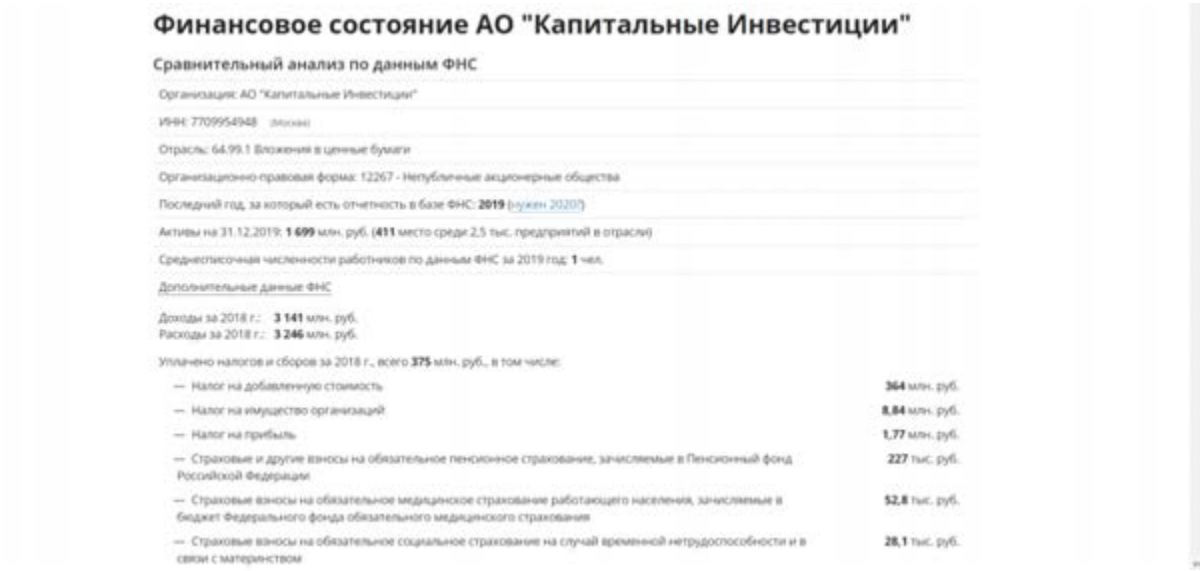
Финансовый показатель	Год							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Показатели финансовой устойчивости								
Коэффициент автономии	0,14	0,19	0,17	0,19	0,21	0,21	0,23	0,24
Коэффициент финансового левериджа	1,26	1,18	1,17	1,18	0,97	0,81	0,71	0,65
Коэффициент мобильности имущества	0,83	0,99	1	1	1	1	1	0,99
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0	0,07	0,07	0,09	0,1	0,11	0,11	0,11
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,09	0,7	0,78	1	1,12	1,42	1,73	1,06
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,51	0,51	0,52	0,54	0,58	0,62	0,65
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,37	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98
Показатели платежеспособности								
Коэффициент текущей ликвидности	1,43	1,43	1,43	1,49	1,53	1,67	1,76	1,84
Коэффициент быстрой ликвидности	1,23	1,27	1,29	1,33	1,37	1,51	1,58	1,63
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,64	0,31	0,35	0,38	0,44	0,53	0,53	0,49
Показатели рентабельности								
Рентабельность продаж	2,3%	9,5%	8,7%	9,6%	10,8%	11,2%	11%	10,4%
Рентабельность продаж по EBIT	7,9%	10,8%	9,4%	10,4%	10,3%	9,8%	10,3%	11,2%
Норма чистой прибыли	1,1%	4,1%	3,6%	4,2%	4,5%	4,1%	4,7%	4,8%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,12	1,15	1,14	1,16	1,23	1,22	1,24	1,41
Рентабельность активов	0,4%	2,3%	2%	2,5%	2,6%	2%	2,1%	2,1%
Рентабельность собственного капитала	6,7%	23,3%	20%	21,4%	18,8%	15,6%	14%	14,4%
Фондоотдача	28,02	14,44	13,63	11,59	11,86	12,28	12,26	9,77
Показатели оборачиваемости								
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	421	354	383	397	415	479	513	546
Оборачиваемость запасов, в днях	0	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	127	139	152	157	157	182	199	215
Оборачиваемость активов, в днях	915	540	568	574	578	671	707	771

Перспективы отрасли

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

Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению " (ОКВЭД: 64) по величине активов показал, что оцениваемое общество занимает 411 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны.



Финансовое состояние АО "Капитальные Инвестиции"

Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: АО "Капитальные Инвестиции"

ИНН: 7709954948 (Москва)

Отрасль: 64.99.1 Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма: 12267 - Непубличные акционерные общества

Последний год, за который есть отчетность в базе ФНС: **2019** (нужен 2020?)

Активы на 31.12.2019: **1 699** млн. руб. (**411** место среди 2,5 тыс. предприятий в отрасли)

Среднесписочная численности работников по данным ФНС за 2019 год: **1** чел.

Дополнительные данные ФНС

Доходы за 2018 г.: **3 141** млн. руб.
Расходы за 2018 г.: **3 246** млн. руб.

Уплачено налогов и сборов за 2018 г., всего **375** млн. руб., в том числе:

— Налог на добавленную стоимость	**364** млн. руб.
— Налог на имущество организаций	**8,84** млн. руб.
— Налог на прибыль	**1,77** млн. руб.
— Страховые и другие взносы на обязательное пенсионное страхование, зачисляемые в Пенсионный фонд Российской Федерации	**227** тыс. руб.
— Страховые взносы на обязательное медицинское страхование работающего населения, зачисляемые в бюджет Федерального фонда обязательного медицинского страхования	**52,8** тыс. руб.
— Страховые взносы на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством	**28,1** тыс. руб.

Финансовое состояние АО «Капитальные инвестиции» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

Подробности анализа финансового состояния

Показатель	Сравнение показателей: с отраслевыми (64.99.1 "Вложения в ценные бумаги", 130 организаций с выручкой 120 - 800 млн. руб.)	с общероссийскими (105 тыс. организаций с выручкой 120 - 800 млн. руб.)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии финансовой независимости		
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами		
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций		
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности		
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности		
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности		
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж		
3.2. Норма чистой прибыли		
3.3. Рентабельность активов		
Итоговый балл	+0,7 Финансовое состояние организации лучше среднего по отрасли.	+0,7 Финансовое состояние организации лучше среднего по РФ.

Источник:https://www.testfirm.ru.

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

Источник: .1 https://www.testfirm.ru/2. http://www.spark-interfax.ru/2. Анализ Оценщика.

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

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2019 г. представлены в табл. 23, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 23.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

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

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства AK&M - http://www.akm.ru/rus/ma/.

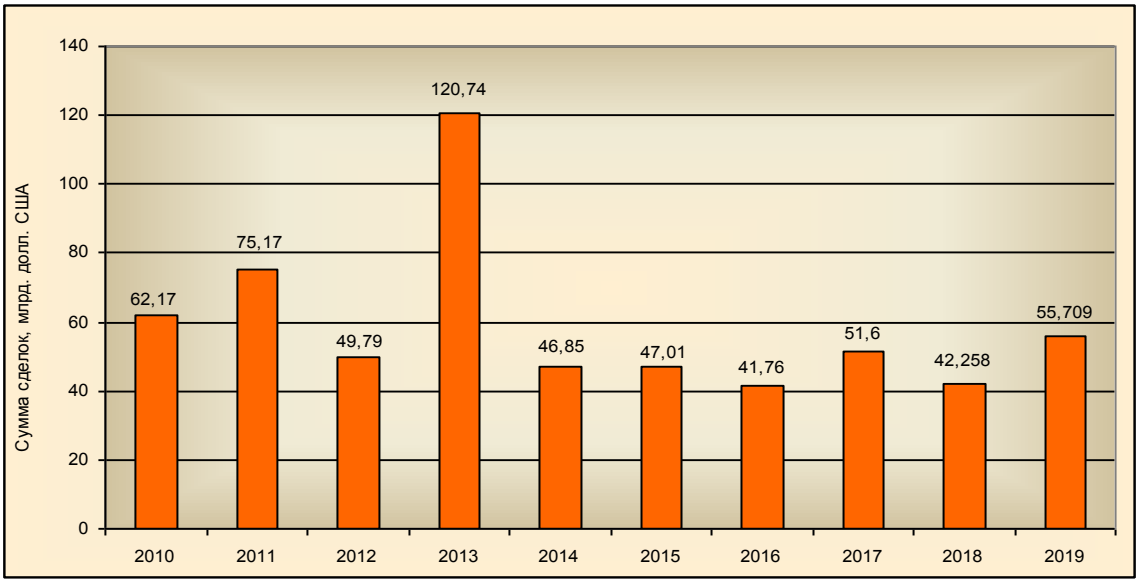


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

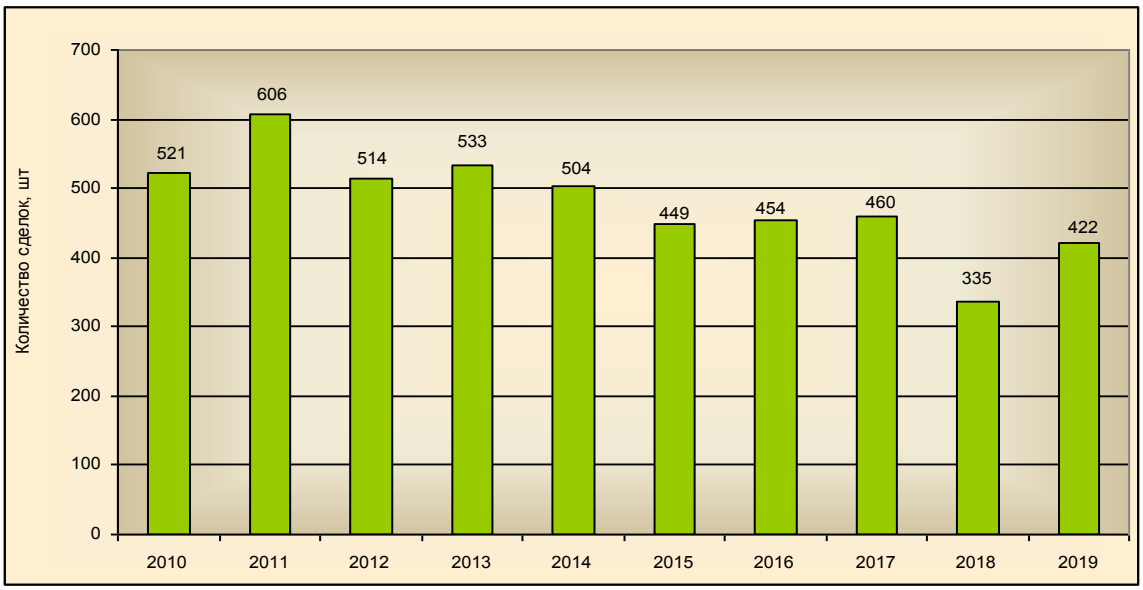


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

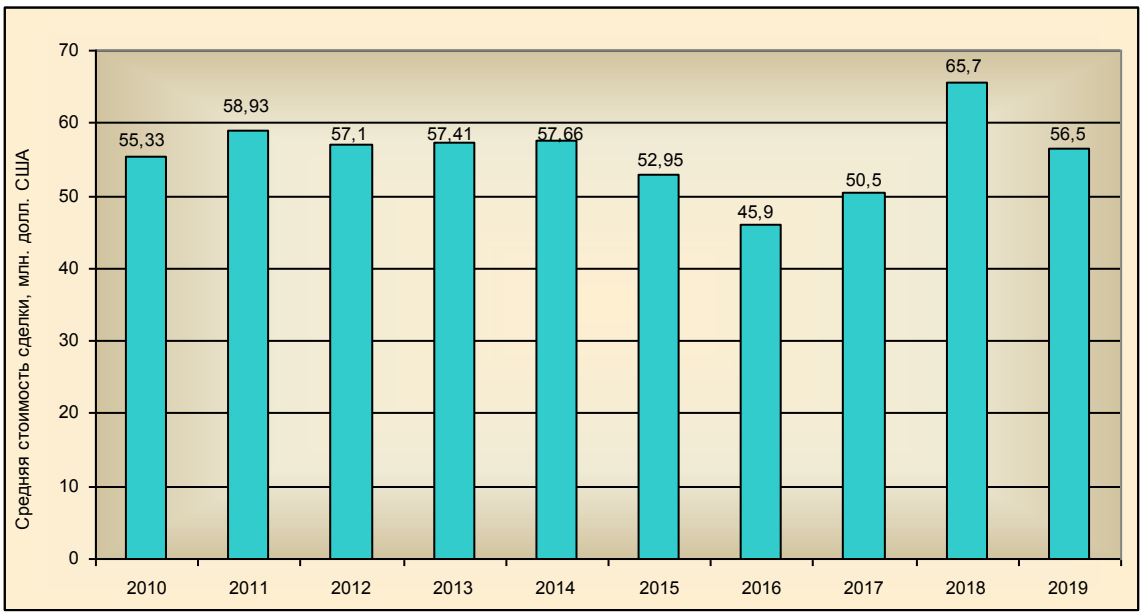


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2020 г.

Сумма сделок в 2020 году — $33540,2 млн.

Число сделок — 466

Средняя стоимость сделки — $72 млн.

(за вычетом крупнейшей — $41,3 млн.)

Основные тренды

В 2020 году рынок M&A с порогом $1 млн. существенно снизился по сравнению с предыдущим годом. Суммарная стоимость сделок сократилась на 39,8%, составив $33,54 млрд. против $55,73 млрд. годом ранее — это рекордное снижение объемов после падения 2014 года. При этом количество транзакций возросло: в 2020 году состоялось 466 сделок, а годом ранее — 421. Из-за падения курса рубля в рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась слабее — на 30,9% до 2,48 трлн. руб. с 3,59 трлн. руб. за 2019 год.

Активы при этом заметно потеряли в цене. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении снизилась на 32,9%до $41,3 млн. с $61,5 млн. в 2019 году. Отметим, что это самый низкий показатель за всю историю наблюдений.

За год произошло всего 6 сделок стоимостью выше $1 млрд. — в 2 раза меньше, чем в 2019 году, когда подобных сделок было зафиксировано 12. Крупнейшей транзакцией 2020 года стала сделка с участием госкомпании — обмен активами между «Роснефтью» и «Независимой нефтегазовой компанией» (ННК) Эдуарда Худайнатова оценочно за $5 млрд. (см. ниже в данном выпуске бюллетеня). На втором месте по объемам оказалась дружественная сделка в информационных технологиях: мартовская продажа Антоном Черепенниковым «ИКС холдинга» Алишеру Усманову оценочно за $2,17 млрд. На третьем месте — консолидация финской корпорацией Fortum 73,4%-ной доли в германском концерне Uniper, владеющем 83,73% российского ПАО «Юнипро» оценочно за $2013,6 млн.

Доминирующую роль в 2020 играли активы в строительстве и девелопменте— 45,9% от общего числа сделок состоялись в этой отрасли. При этом мы полагаем, что спрос на подобные активы снижаться не будет, несмотря на сокращение объемов. Причин для этого достаточно много, в том числе перевод жилищного строительства на проектное финансирование, которое постепенно вытесняет слабых игроков с рынка. По данным Центробанка, в России уже заключено 943 договора между строителями и банками на общую сумму около 1 трлн. руб.

Пандемия коронавируса COVID-19 продолжает оказывать существенное влияние на рынок. Многие компании отказались от запланированных ранее приобретений, направив свои ресурсы на поддержку уже существующих активов. При этом активность сократилась и на российском, и на общемировом рынке M&A.

Российская экономика пережила меньший спад по сравнению с большинством крупнейших мировых экономик: в 2020 году валовый внутренний продукт в России сократился на 3,1%. Согласно исследованию, проведенному Bloomberg, это значительно меньше, чем ожидали экономисты. Планировалось, что сокращение российского ВВП составит 3,7%. Однако стоит заметить, что это достигнуто за счет крупного бизнеса, который получил существенную поддержку от государства, в отличие от малого, пострадавшего сильнее всего. В 2021 году России прогнозируют достаточно высокий экономический рост — 3%.

Согласно обзору Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП), по итогам 2020 года общее число юридических лиц в стране сократилось еще на 8,2% до 3,44 млн. Пандемия 2020 года, локдаун и новый виток снижения потребительских доходов россиян на 11% по сравнению с 2019 годом ускорили темпы закрытия бизнеса до рекордных за последние 8 лет. На одну открытую компанию приходилось 2,3 прекративших свою деятельность. При этом предприятия потеряли и в деньгах. Как подсчитали в Национальном рейтинговом агентстве (НРА), малый и средний бизнес за год недополучил 2,8 трлн. руб. В денежном выражении сильнее всего пострадала оптовая торговля (минус 1,7 трлн. руб.), в относительном — туристический бизнес, потерявший 70% оборота.

В то же время мораторий на банкротства сократил число обанкротившихся предприятий. Так, мораторий на возбуждение дел о банкротстве юрлиц и ИП из перечня наиболее пострадавших отраслей продлен на три месяца. Он распространяется, в частности, на предприятия, основной вид деятельности которых по ОКВЭД относится к гостиничному бизнесу, общепиту, сфере бытовых услуг, непродовольственной рознице. Решением правительства мораторий продлен до 7 января 2021 года, но уже не будет распространяться на стратегические и системообразующие предприятия. По данным Федеральной налоговой службы, на 1 октября его действие распространялось на 517 тыс. юридических лиц и 1,61 млн. ИП. В результате число юрлиц, прекративших деятельность, оказалось на 16,7% ниже, чем в 2019 году — 548 954 компании. По данным ЦМАКП, из 30 крупнейших банкротств в 2020 году 11 пришлось на сферу торговли.

В связи с этим мы ожидаем роста активности M&A в 2021 году, однако в основном эта активность будет связана с двумя векторами. Первый — это консолидация активов в руках крупного бизнеса и госкомпаний, второй — распродажи разорившихся малых и средних компаний, из которых только вторые будут попадать в статистику нашего бюллетеня. Основными сферами, в которых мы ожидаем активности, будут торговля, строительство и девелопмент, крупные предприятия в сфере услуг, которые не справятся с трудностями, а также информационные технологии (IT), на которые всегда есть спрос у госкомпаний. Возможно оживление в сфере логистики, кроме того, фармацевтические активы набирают популярности в связи с пандемией COVID-19.

Базовый объем рынка M&A (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше) снизился относительно 2020 года, однако не так существенно, как в общем объеме. В 2020 году он достиг $18,98 млрд., что на 7,9% ниже, чем в предыдущем году. Рынок M&A в сегменте MidCap никак не может восстановиться после финансового спада, начавшегося в 2014 году (см. диаграмму 6), а грядущее падение на мировом рынке только поддерживает эту тенденцию. В рублевом эквиваленте базовый объем рынка снизился на 6% до 1,39 трлн. руб. — слабее, чем в долларовом эквиваленте, однако это связано с падением курса рубля в середине и конце 2020 года.

Совокупный удельный вес сделок стоимостью до $50 млн. на российском рынке M&A в 2020 году достиг максимального за всю историю наблюдений объема и составил 83,7% от общего числа сделок за год (см. диаграмму 8). Доля самого низкого ценового диапазона (до $10 млн.) выросла на 0,7 п. п. до 45,5% с 44,8% годом ранее. В то же время на 56% снизилась доля сделок стоимостью от $500 млн. и выше. Компании среднего сегмента также заметно сократили M&A-активность — это связано с падением бизнес-активности в результате пандемии и локдауна. При этом в сегменте малого бизнеса растет число банкротств и продаж бизнеса — также из-за коронакризиса.

Компании, где контролирующим акционером является государство4, совершили в 2020 году 53 сделки по приобретению5 бизнеса на общую сумму $9,36 млрд. Суммарный объем покупок госкомпаний сократился на 27,6% против 2019 года, однако это объясняется общим снижением объема сделок. При этом число сделок с участием государства стало наивысшим за всю историю наблюдений (11,4% от общего числа). Доля рынка также возросла — госкомпаниями было сформировано практически треть (27,9%) годового объема рынка M&A. Крупнейшей из покупок, совершенных госкомпаниями, стала первая по объему сделка за год — обмен активами между «Роснефтью» и «Независимой нефтегазовой компанией» (ННК) Эдуарда Худайнатова оценочно за $5 млрд. (см. ниже).

Следует отметить, что средняя стоимость сделок с участием госкомпаний в 2020 году упала в 1,4 раза до $176,8 млн. (см. диаграмму 9), однако снижение средней стоимости сделки — основная тенденция 2020 года, и у госкомпаний это гораздо менее выражено, чем у частных, где средняя стоимость сделки снизилась вдвое.

При этом государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и остается косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные нововведения побуждают госкомпании покупать российские компании для консолидации активов в отраслях, необходимых для самообеспечения ресурсами (IT, телекоммуникации и др.), также госкомпании, например, «Сбербанк» или «Ростелеком», активно расширяют сферы своей деятельности, становясь «цифровыми», включаются в сферу услуг и т.д. Так, госкомпании приобрели 19 активов в строительстве и девелопменте, 10 компаний в IT, 7 — в транспорте. Пять машиностроительных сделок при этом заняли 47% от всей доли приобретенных госкомпаниями активов.

Первое место в рейтинге отраслей в 2020 году занял ТЭК(доля рынка — 14,4%) с 12 сделками на сумму $7,7 млрд. — на 40,1% ниже результата 2019 года. Крупнейшей сделкой в отрасли за год стал декабрьский обмен активами между «Роснефтью» и «Независимой нефтегазовой компанией» (ННК) Эдуарда Худайнатова, который эксперты оценили в $5 млрд. (см. ниже). Отметим, что эта сделка стала первой по величине за год.

Второе место в рейтинге отраслей за 2020 год заняло строительство и девелопментс рекордными 217 сделками на общую сумму $7,1 млрд.: на 17,3% выше результата 2019 года. По числу транзакций отрасль занимает 46,6%, а по объему — 13,3% рынка. Крупнейшей сделкой года стало получение Сбербанком в счет долга 100% акций GFI Investment Limited, головной компании группы «Евроцемент» Филарета Гальчева, одного из крупнейших производителей цемента в мире, за $993,9 млн. (№271).

На третье место по итогам года вышли информационные технологии **(IT**, доля рынка — 10,5%) с 30 сделками на сумму $3,53 млрд. — в 1,9 раза ниже, чем в 2019 году ($6,77 млрд.). Крупнейшей транзакцией этого года в отрасли стала мартовская продажа Антоном Черепенниковым «ИКС холдинга» Алишеру Усманову оценочно за $2,17 млрд. (№265) — это вторая по величине сделка за год.

На четвертое место поднялась химическая и нефтехимическая промышленность с 6 сделками на сумму $3,43 млрд. (10,2% объема рынка) — в 6,3 раза выше, чем показатель прошлого года. Самой

крупной сделкой года стала декабрьская консолидация 81,47% ПАО «Уралкалий» владельцем «Уралхима» Дмитрием Мазепиным за $2 млрд. (см. ниже) — эта сделка заняла четвертое место по объему среди крупнейших.

На пятом месте оказалась электроэнергетика с 5 сделками на сумму $2,26 млрд. (доля рынка — 6,7%). Крупнейшей сделкой в отрасли стала трансграничная: консолидация финской корпорацией Fortum 73,4%-ной доли в германском концерне Uniper, владеющем 83,73% российского ПАО «Юнипро» оценочно за $2013,6 млн., пропорционально доле российской генерации в составе Uniper и с учетом 46,65%-ной доли в концерне, выкупленной в 2018 году (№265). Сделка стала третьей по величине за год и первой среди трансграничных.

Стоит упомянуть, что в 2020 году сделки заключались во всех отраслях, даже самых депрессивных.

Рис. 11. Распределение по сумме и числу сделок, 2020 г.

Средняя стоимость сделок в отраслях менялась в 2020 году разнонаправленно. Машиностроение стало самой «дорогой» отраслью на российском рынке M&A (см. диаграмму 11), тогда как раньше это место принадлежало ТЭКу. Также подорожали сделки в строительстве и девелопменте. Зато компании в ранее «горячих» отраслях, таких как транспорт, торговля и финансовые институты, упали в цене из-за коронакризиса, уронившего спрос на данные активы. А самой «дешевыми» отраслями стали пищевая промышленность и сельское хозяйство, в которых зафиксировано высокое число банкротств. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения представлена на рис. 12.

Отрасли	Объем сделок, $ млн.	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
ТЭК	7691,3	22,9%	12	2,6%
Строительство и девелопмент	7102,1	21,2%	217	46,6%
IT	3532,7	10,5%	30	6,4%
Химическая и нефтехимическая промышленность	3427	10,2%	6	1,3%
Электроэнергетика	2251,9	6,7%	5	1,1%
Машиностроение	2171,1	6,5%	28	5,6%
Добыча полезных ископаемых	2070,2	6,2%	8	1,7%
Торговля	1969	5,9%	28	6,0%
Транспорт	964,4	2,9%	17	3,6%
Услуги	612,6	1,8%	29	6,2%
Связь	551,6	1,6%	11	2,4%
Металлургия	315,1	0,9%	6	1,3%
Финансовые институты	280,9	0,8%	15	3,2%
Пищевая промышленность	236,4	0,7%	18	3,9%
Сельское хозяйство	188,4	0,6%	19	4,1%
Лесная и целлюлозно-бумажная, издательства	185,7	0,6%	6	1,3%
Страхование	75	0,2%	4	0,9%
СМИ	60,6	0,2%	6	1,3%
Прочие производства	23,8	0,1%	1	0,2%
Легкая промышленность	19,3	0,1%	1	0,2%
Спорт	1,1	0,0%	1	0,2%
Итого:	33540,2	100,0%	466	100,0%

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 12. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения

Выводы:

В 2020 году рынок M&A с порогом $1 млн. существенно снизился по сравнению с предыдущим годом. Суммарная стоимость сделок сократилась на 39,8%, составив $33,54 млрд. против $55,73 млрд. годом ранее — это рекордное снижение объемов после падения 2014 года. При этом количество транзакций возросло: в 2020 году состоялось 466 сделок, а годом ранее — 421. Из-за падения курса рубля в рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась слабее — на 30,9% до 2,48 трлн. руб. с 3,59 трлн. руб. за 2019 год.

Активы при этом заметно потеряли в цене. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении снизилась на 32,9% до $41,3 млн. с $61,5 млн. в 2019 году. Отметим, что это самый низкий показатель за всю историю наблюдений.

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень № 274, 2021 г.).

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

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

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

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

4.7. Анализ внебиржевых сделок

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

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

4.8.Общие выводы

Выводы:

1. Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. В 2020 году рынок M&A с порогом $1 млн. существенно снизился по сравнению с предыдущим годом. Суммарная стоимость сделок сократилась на 39,8%, составив $33,54 млрд. против $55,73 млрд. годом ранее — это рекордное снижение объемов после падения 2014 года. При этом количество транзакций возросло: в 2020 году состоялось 466 сделок, а годом ранее — 421. Из-за падения курса рубля в рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась слабее — на 30,9% до 2,48 трлн. руб. с 3,59 трлн. руб. за 2019 год.

Активы при этом заметно потеряли в цене. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении снизилась на 32,9% до $41,3 млн. с $61,5 млн. в 2019 году. Отметим, что это самый низкий показатель за всю историю наблюдений.

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

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

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

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

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

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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 № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности(IFRS) 13«Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимостинекоторых нематериальных активов.

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

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе

ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

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

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

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

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

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

определяться следующими факторами:

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

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

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);
- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных

активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

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

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

Организацией-аналогом признается:

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

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

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

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

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

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

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

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

согласование полученных результатов расчета;

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиямиФСО № 1.

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

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

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализвозможности использования различны методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 24.

Таблица 24.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать не целесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать не целесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1.Общие положения

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

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

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

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

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

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

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

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

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

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату –31.12.2020 г., представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Структура активов и обязательств Общества

Наименованиеактива/обязательства	Величина,тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 100 000
Отложенные налоговые активы	1 738
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	7 789
Финансовые вложения (краткосрочные)	604 320

Наименованиеактива/обязательства	Величина,тыс. руб.
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 325
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**1 724 172**
Заѐмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заѐмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	31
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	54
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**85**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

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

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

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

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов

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

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

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

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

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

Корректировка результатов исследований и разработок

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

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

Корректировка нематериальных поисковых активов

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

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

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

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

Корректировка материальных поисковых активов

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

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

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

Корректировка основных средств

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

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

Корректировка доходных вложений в материальные ценности

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

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

Корректировка долгосрочных финансовых вложений

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

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 100 000 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 63,8%.

Данные о долгосрочных финансовых вложениях Обществапо состоянию на дату оценки представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные о долгосрочных финансовых вложениях Общества

Наименование актива	Цена приобретения задолженности по Соглашению,руб.	Сумма задолженности, руб.	Дата погашения	Схема погашения задолженности
ООО "Базил-Актив" Соглашение об уступке прав требования от 15.11.2019	1 000000 000,00	1 280 369 863,01 (Один миллиард двестивосемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка, в том числе: - сумма основного долга (задолженности) – 1 000 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек; - сумма начисленных процентов – 180 369 863,01 (Сто восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка	01.05.2022 г. единовременно или по частям 31.12.2022 г.	В соответствии с пунктом 3.2. Соглашения об уступке прав (требований) от 15 ноября 2019 г. уплачивается единовременно или по частям в срок до 31 декабря 2022 г.

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Расчет стоимости задолженности (прав требования) ООО "Базил-Актив" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г.

Данные о задолженности (прав требования) ООО "Базил-Актив" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г.представлены ниже в табл. 27:

Таблица 27.

Данные о задолженности ООО «Базил-Актив»

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ»
Основание возникновения задолженности	Соглашение об уступке прав (требований) от 27 мая2019 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	1 280 369 863,01 (Один миллиард двестивосемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка, в том числе: - сумма основного долга (задолженности) – 1 000 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек; - сумма начисленных процентов на дату подписания соглашения (включительно) – 180 369 863,01 (Сто восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка.

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком оценки.

Так как должником по соглашению об уступке прав (требований) от 15 ноября 2019 г. является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ», то для дальнейшего анализа объекта оценки, необходимо провести финансовый анализ состояния должника.

Финансовый анализ состояния должника (ООО "Базил-Актив") представлен в Приложении 2 настоящего отчета.

Расчет стоимости задолженности ООО "Базил-Актив" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г. проводился с использованием доходного подхода.

Исходные данные

Исходные данные для расчета стоимости задолженности ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г. представлены в табл. 28.

Таблица28.

Исходные данные

Наименование показателя (характеристики)	Значение
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	1 280 369 863,01 (Один миллиард двестивосемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка, в том числе: - сумма основного долга (задолженности) – 1 000 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек; - сумма начисленных процентов на дату подписания соглашения (включительно) – 180 369 863,01 (Сто восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка.
График погашения задолженности	Единовременно или по частям в срок до 31.12.2022

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

В качестве допущения принято, что задолженность погашается единовременно в срок до 31 декабря 2022 г.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения от 1 года до 3 лет.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается среднее значение выборки значенийсредневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям в рублях (30 крупнейших банков)сроком от 1 года до 3 лет за период с января 2020 г. подекабрь 2020 г. (последний годовой период перед датой оценки), которое составляет – 6,82% (см. Приложение 1 настоящего отчета).

Определение коэффициента потерь K_n.

При проведении настоящей оценки коэффициент потерь для долговых инструментов эмитента (задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ») рассчитывался на основе зависимости вида:

$$K^*_n = p_d * k,$$

где:

p_d - вероятность дефолта/банкротства;

k - доля потерь при наступлении дефолта/банкротства.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

- пятифакторная модель Альтмана;
- R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

Использование на практике для прогнозирования вероятности банкротства предприятий пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта (банкротства).

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2*X1 + 1,4*X2*Кг + 3,3*X3*Кг + 0,6*X4 + X5*Кг,$$

где:

X1 = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X2 = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X3 = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X4 = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X5 = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

Кг = коэффициенты пересчѐта в годовые.

В результате подсчета Z – показателя для конкретного предприятия делается заключение:

Если Z < 1,81 – вероятность банкротства составляет от 80 до 100%;

Если 2,77 >= Z > 1,81 – вероятность банкротства от 35 до 50%;

Если 2,99 > Z > 2,77 – вероятность банкротства не велика от 15 до 20%;

Если Z >= 2,99 – ситуация на предприятии стабильна, риск неплатежеспособности в течение ближайших двух лет крайне мал (от 0 до 10%).

Точность прогноза в этой модели на горизонте одного года составляет 95%, на два года – 83%, что является ее достоинством.

Описание модели ИГЭА

Одной из немногих отечественных моделей, призванных оценить вероятность наступления банкротства является R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии. Данная модель, по замыслу авторов, должна была обеспечить более высокую точность прогноза банкротства предприятия, так как по определению (модель все-таки российская) лишена недостатков присущих иностранным разработкам.

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8{,}38*X1 + X2*Кг + 0{,}054*X3*Кг + 0{,}63*X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход (выручка) / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Кг = коэффициенты пересчѐта в годовые.

Если Z меньше 0 - вероятность банкротства: Максимальная (90%-100%).

Если Zот 0 до 0,18 - вероятность банкротства: Высокая (60%-80%).

Если Zот 0,18 до 0,32 - вероятность банкротства: Средняя (35%-50%).

Если Zот 0,32 до 0,42 - вероятность банкротства: Низкая (15%-20%).

Если Zбольше 0,42 - вероятность банкротства: Минимальная (до 10%).

По результатам практического его применения появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.

Коэффициенты пересчѐта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$Кг = 12/(МЕСЯЦ(i_п) + 12*(ГОД(i_п) - ГОД(i_п-10))),$$

где:

МЕСЯЦ($i_п$) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД($i_п$) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»на 31.12.2020 г., предоставленные в табл. 2 и 6 настоящего отчета. По состоянию на дату составления отчета более актуальная бухгалтерская отчетность в распоряжение Оценщика не предоставлена.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства ООО «БАЗИЛ-АКТИВ», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства)

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2020 г.
X1	-0,699
X2	0,035
X3	0,044
X4	0,027

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2020 г.
X5	0,000
Кг	1
Z	**-0,63**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**от 80% до 100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученное значение показателя Zпоказывает, что вероятность дефолта/банкротстваэмитента максимальная (от 80% до 100%).

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства ООО «БАЗИЛ-АКТИВ», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2020 г.
X1	-0,699
X2	1,356
X3	0,000
X4	0,219
Кг	1
Z	**- 4,366**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**90-100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства ООО «БАЗИЛ-АКТИВ», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана, вероятность дефолта/банкротства, при расчете с использованием модели, находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией, вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 90% до 100%.

В качестве вероятности дефолта/банкротства принималось максимальное значение диапазона вероятности дефолта/банкротства эмитента, полученное в результате расчетов с использованием обоих моделей - 100%.

Доля потерь при наступлении дефолта/банкротства

Доля потерь при наступлении дефолта/банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, рассчитывалась на основе зависимости:

$$\begin{cases} k = 1 - \frac{A}{O}, \ если \ (1 - \frac{A}{O}) > 0 \\ k = 0, \ если \ (1 - \frac{A}{O}) \le 0 \end{cases},$$

где:

A - балансовая учетная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

O - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

Для определения доли потерь при наступлении дефолта/банкротства k использовались бухгалтерские данные должника на последнюю отчетную дату - 31.12.2020 г., представленныt в табл. 31.

Таблица 31.

Анализ изменения доли потерь при наступлении дефолта/банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2020 г.
Активы, тыс. руб.	5 392 049
Обязательства, тыс. руб.	5 251 426

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

Расчет рыночной стоимости активов и обязательств ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» приведен в Приложении 2 к настоящему Отчету. Результаты расчета скорректированной величины активов и доли потерь при наступлении дефолта/банкротства эмитента, исходя из имеющейся информации на 31.12.2020 г., представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Расчет доли потерь при наступлении дефолта/банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2020 г.
Скорректированная величина активов, тыс. руб.	5 732 439
Скорректированная величина обязательств, тыс. руб.	4 939 555
Доля потерь при наступлении банкротства	0,00

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

Соответственно, значение коэффициента потерь для долговых инструментов эмитента (задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ») составит 0.

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности ООО "Базил-Актив" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г. представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Итоговые исходные данные

Наименование показателя (характеристики)	Значение
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	1 280 369 863,01 (Один миллиард двестивосемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка.
Ставка дисконта	6,82%
Коэффициент потерь	0
График погашения задолженности	Единовременно до 31.12.2022 г.

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

Результаты расчета стоимости задолженности ООО "Базил-Актив" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г. представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета стоимости задолженности ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 г.

Сумма задолженности, руб.	Коэффициент потерь	Ставка дисконтирования, %	Дата погашения задолженности	Срок до погашения задолженности от даты оценки, дней	Текущая стоимость задолженности, руб.
1 280 369 863,01	0	6,82	31.12.2022	730	1 122 096 700

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

1 122 096 700руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

1 122 097 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету –1 122 097 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов

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

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 738 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,1% от величины валюты баланса.

Ввиду отсутствия данных по срокам возможного использования данного вида актива с целью уменьшения налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет, и малого удельного веса данный вид активов не корректировалась, и принимался по балансовой (учетной) стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 738 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов

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

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

Корректировка запасов

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

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

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

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

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

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

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

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев)

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

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

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

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

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности

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

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

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

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

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

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 35.

Таблица 35.

Шкала коэффициентов дисконтирования

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

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Методика дисконтирования будущих доходов.

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

$$C_{дз} = N_{дз} * K(i;t;p),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

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

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

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

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

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

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

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 7 789тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,45% от общей стоимости активов (валюты баланса).Заказчиком оценки предоставлена расшифровка данной строки баланса (см. Приложение к отчету).

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

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

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка дебиторской задолженности (см. ниже в табл. 36).

Таблица 36.

Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	140 655,74	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займу	текущая	100	31.03.2021
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	433 479,46	31.12.2020	31.12.2021	проценты по займам	текущая	100	31.12.2021

Наименование дебитора	Сумма задолженности,	Дата возникновения	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	163 524,59	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займам	текущая	100	31.03.2021
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	194 508,20	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займам	текущая	100	31.03.2021
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	71 926,23	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займам	текущая	100	31.03.2021
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	238 032,79	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займам	текущая	100	31.03.2021
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20201026 от 26.10.2020	22 732,24	31.12.2020	31.03.2021	проценты по займам	текущая	100	31.12.2021
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	3 715 890,42	31.12.2020	31.12.2021	проценты по займам	текущая	100	31.12.2021
Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	1 582 910,97	31.12.2020	31.12.2021	проценты по займам	текущая	100	31.12.2021
ЗАО "Олминея"	87 420,00	19.05.2020	не ранее 01.06.2020	дисконт по векселю	текущая	100	не ранее 01.06.2020
ЗАО "Олминея"	43 070,50	23.11.2020	не ранее 30.11.2020	дисконт по векселю	текущая	100	не ранее 30.11.2020
КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	88 938,92	денежные средства на брокерском счету			текущая	100	денежные средства на брокерском счету
Расходы по социальному страхованию	964 246,28	31.12.2020		Пособия за счет ФСС	текущая	100	31.03.2021
Переплата по налогам	313,17	31.12.2020		НДС	текущая	100	31.03.2021
Переплата по налогам	11 386,00	31.12.2020		Налог на прибыль	текущая	100	31.03.2021
Такском ООО	30 080,00	15.12.2020	31.12.2021	аванс	текущая	100	31.12.2021
Итого	**7 789 115,51**						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ расшифровки дебиторской задолженности представленной выше показывает, что основу дебиторской задолженности составляют проценты к получению.Данная задолженность корректируется при корректировке, соответствующих финансовых вложений.

Таким образом, дебиторская задолженность, подлежащая дальнейшей корректировке, представлена ниже в табл. 37.

Таблица 37.

Корректируемая дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	88 938,92	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	денежные средства на брокерском счету
Расходы по социальному страхованию	964 246,28	31.12.2020		Пособия за счет ФСС	текущая	100%	31.03.2021
Переплата по налогам	313,17	31.12.2020		НДС	текущая	100%	31.03.2021
Переплата по налогам	11 386,00	31.12.2020		Налог на прибыль	текущая	100%	31.03.2021
Такском ООО	30 080,00	15.12.2020	31.12.2021	аванс	текущая	100%	31.12.2021

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

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

Задолженность без указания сроков погашения, не корректировалась и принималась по балансовой

стоимости.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования денежных потоков

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

При проведении настоящей оценки, для организаций, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по депозитам нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38, результаты расчета представлены в табл. 39.

Таблица 38.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам нефинансовых организаций (30 крупнейших банков)	Среднее значение выборки ставок за период	январь 2020 г. – декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 39.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
3,27%	3,98%	4,42%	4,42%	4,79%	3,59%	4,78%

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

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэф. дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	88 938,92	0	0	3,27	1,00000	88 938,92 (не корректировалась, принималась по балансовой стоимости)
Расходы по социальному страхованию	964 246,28	90	90	3,98	0,99042	955 009
Переплата по налогам	313,17	90	90	3,98	0,99042	310
Переплата по налогам	11 386,00	90	90	3,98	0,99042	11 277
Такском ООО	30 080,00	365	365	4,42	0,95767	28 807
Итого						**1 084 342**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета итоговой величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета итоговой величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, руб.
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
ЗАО "Олминея"	0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	88 938,92
Расходы по социальному страхованию	955 009
Переплата по налогам	310

Наименование дебитора	Скорректированная стоимость задолженности, руб.
Такском ООО	11 277
АО "Интерфакс"	28 807
Итого	1 084 342

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость дебиторской задолженности составляет:

1 084342,00 руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

1 084 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету –1 084 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

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

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 604 320 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 35,05%.

Краткосрочные заемные средства общества представляют собой:

- займы;
- дисконтный вексель.

Расчет стоимости займов.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях Общества в части займов по состоянию на дату оценки представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях в части займов

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	2 000 000,00	140 655,74	20.03.2020	31.03.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	3 000 000,00	433 479,46	24.05.2019	31.12.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	2 500 000,00	163 524,59	09.04.2020	31.03.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	3 500 000,00	194 508,20	19.05.2020	31.03.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	1 500 000,00	71 926,23	19.06.2020	31.03.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	5 500 000,00	238 032,79	08.07.2020	31.03.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа 20201026 от 26.10.2020	1 600 000,00	22 732,24	27.10.2020	31.12.2021	8,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	22 000 000,00	3 715 890,42	14.02.2019	31.12.2021	9,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	15 500 000,00	1 582 910,97	21.08.2019	31.12.2021	7,50	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	Первая дата уплаты процентов 01.10.2019, вторая дата уплаты процентов 25.12.2019, далее ежемесячно не позднее последнего рабочего дня каждого месяца, (с возможностью досрочного погашения)
ООО "Базил-Актив" Договор займа 20190806 от 06.08.2019	467 000 000,00	0,00	06.08.2019	31.03.2021	8,50	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
Простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35 162 580,00	87 420,00	19.05.2020	не ранее 01.06.2020	дисконт	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
Простой вексель № 024 ЗАО "Олминея"	45 056 929,50	43 070,50	23.11.2020	не ранее 30.11.2020	дисконт	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
Итого	604 319 509,50	6 694 151,14					

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.
** - проценты, отраженные на балансе, учтены в дебиторской задолженности.*

При проведении настоящей оценки проценты по займам, отраженные на балансе, в составе дебиторской задолженности, учтены при расчете соответствующего займа.

Расчет стоимости займа ООО "Базил-Актив" Договор займа 20190806 от 06.08.2019 (краткосрочная часть долга, погашаемая в течение года) производился на основе зависимости вида:

$$C_{тек_{пр}} = \frac{N*(1-K_n)}{(1+i)^{T_Z/366}} + \sum_{j=1}^{k} \frac{(N*pr*T_{npj}/366)*(1-K_n)}{(1+i)^{T_{nk}/366}},$$

где:

$C_{тек_{пр}}$ - скорректированная стоимость кредита (займа), руб.;

N - сумма основного долга по кредита (займа) на начало периода начисления процентов, руб.;

K_n - коэффициент потерь;

T_Z - срок от даты оценки до даты погашения основного долга, дней;

pr - процентная ставка по кредита (займа), %;

T_{npj} - *j*-ый период выплаты процентов по кредита (займа), дней;

T_{nk} - *k*-ый срок от даты оценки до очередной даты выплаты процентов по кредита (займа), дней;

i – ставка дисконта, %.

N - сумма задолженности (основного долга), руб.;

T_Z - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения основного долга, дней.

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

- срок до погашения части основного долга (суммы задолженности);
- срок до погашения процентов;
- коэффициент потерь;
- ставка дисконта.

Значение коэффициента потерь для долговых обязательств ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» составляет 0.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам(займа), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 43, результаты расчета представлены в табл. 44.

Таблица 43.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам	Среднее значение выборки значений за период	январь 2020 г. – декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 44.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
4,65%	6,94%	7,22%	6,48%	6,82%	6,39%	6,58%

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

В качестве значения ставки дисконта Оценщик использовал среднее значение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, со сроком погашения от 91 дня до 180 дней, которое составляет 7,22%. Результаты расчета стоимости займа(кредита) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета стоимости займа (кредита)

Номер периода	Дата оплаты части долга	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма основного долга, подлежащая уплате, руб.	Сумма основного долга на начало периода начисления процентов, руб.	Конец периода погашения процентов	Продолжительность периода начисления процентов, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма процентов, подлежащая уплате, руб.	Ставка дисконта, %	Коэф. потерь	Скорр. стоимость части основного долга, руб.	Скорр. стоимость процентов за период, руб.
1			0	467 000 000	31.01.2021	31	31	3 371 356	6,94	0,00	0	3 352 198
2			0	467 000 000	28.02.2021	28	59	3 045 096	6,94	0,00	0	3 012 248
3	31.03.2021	91	467 000 000	467 000 000	31.03.2021	31	90	3 371 356	6,94	0,00	459 337 213	3 316 037
										Итого скорректированная стоимость основного долга, руб.		*459 337 213*
										Итого скорректированная стоимость процентов, руб.		*9 680 483*
										Итоговая скорректированная стоимость займа, руб.		**469 017 696**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости займов АО "Операторская Компания" и ООО "Ремвагонсервис" производился на основе зависимости вида:

$$C_з = \frac{N_з * (1 - K_п)}{(1+i)^{t/365}} + \frac{N_з * (pr * t/365) * (1 - K_п)}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

$N_з$ – номинал займа, руб.;

$K_п$ - коэффициент потерь;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней.

База в 365 дней принята в качестве допущения.

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

- срок до погашения;
- ставка дисконта.

Для выданных займов величина срока погашения определялась как разность между датой погашения займа и датой отчетности – 31.12.2020 г. Результаты расчета сроков до погашения выданных займов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета срока до погашения выданных займов

Наименование	Дата отчетности	Дата погашения займа	Срок до погашения, дней
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	31.12.2020	31.03.2021	90
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	31.12.2020	31.12.2021	365
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	31.12.2020	31.03.2021	90
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	31.12.2020	31.03.2021	90
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	31.12.2020	31.03.2021	90
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	31.12.2020	31.03.2021	90
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	31.12.2020	31.12.2021	365
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	31.12.2020	31.12.2021	365

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки, коэффициент потерь для долговых инструментов эмитента рассчитывался на основе зависимости вида:

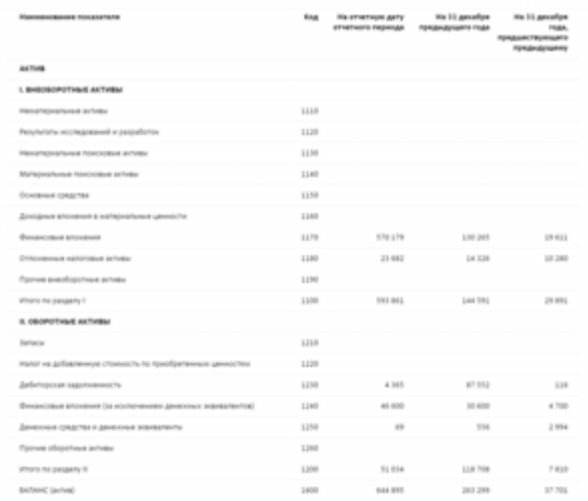
$$K^*_n = p_d * k,$$

где:

p_d - вероятность дефолта/банкротства;

k - доля потерь при наступлении дефолта/банкротства.

Ниже представлена бухгалтерская отчетность АО «Операторская компания» и ООО «Ремвагонсервис» на 31.12.2020 г. и 31.12.2020 г. соответственно, имеющаяся в распоряжении Оценщика.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Ремвагонсервис"**	по ОКПО	85995473		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5321125917		
Вид экономической деятельности: **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
196105, Санкт-Петербург г, Московский пр-кт, д. № 143, лит. А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [x] ДА [ ] НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739031028

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	79 481	283 800	67 230
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		79 464	283 800	67 230
	ВКЛАДЫ В УСТАВНЫЕ КАПИТАЛЫ ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		17	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 274	2 590	13
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	80 755	286 390	67 243
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	747	747
	Дебиторская задолженность	1230	318 251	123 283	90 236
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	316 211	779 579	299 967
	в том числе: ВЕКСЕЛЯ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	8 464
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		316 211	369 925	287 350
	ПАИ, АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ		-	405 500	-
	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА		-	4 153	4 153
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 824	557	1 366
	Прочие оборотные активы	1260	8	70	-
	Итого по разделу II	1200	636 294	904 236	392 316
	БАЛАНС	1600	717 050	1 190 626	459 559

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 050	1 050	1 050
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	16 764	(9 646)	7 203
	в том числе: ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ ДИВИДЕНДЫ		(2 674)	-	-
	Итого по разделу III	1300	17 814	(8 596)	8 253
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	115 921	316 234	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	115 921	316 234	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	369 146	361 824	329 164
	в том числе: СОБСТВЕННЫЕ ВЕКСЕЛЯ		50 623	35 000	-
	Кредиторская задолженность	1520	214 052	521 095	122 076
	в том числе: АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	-
	РАСЧЕТЫ ПО ЦЕННЫМ БУМАГАМ		214 000	521 065	122 055
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	116	70	66
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	583 314	882 989	451 306
	БАЛАНС	1700	717 050	1 190 626	459 559

Руководитель _______ (подпись) **Агафонов Дмитрий Сергеевич** (расшифровка подписи)

26 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "Ремвагонсервис"**	по ОКПО	[illegible]		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5321125917		
Вид экономической деятельности: **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	[illegible]	[illegible]
	Себестоимость продаж	2120	[illegible]	[illegible]
	Валовая прибыль (убыток)	2100	[illegible]	[illegible]
	Коммерческие расходы	2210	[illegible]	[illegible]
	Управленческие расходы	2220	[illegible]	[illegible]
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	[illegible]	[illegible]
	Доходы от участия в других организациях	2310	[illegible]	[illegible]
	Проценты к получению	2320	[illegible]	[illegible]
	Проценты к уплате	2330	[illegible]	[illegible]
	Прочие доходы	2340	[illegible]	[illegible]
	Прочие расходы	2350	[illegible]	[illegible]
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	[illegible]	[illegible]
	Налог на прибыль	2410	[illegible]	[illegible]
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	[illegible]	[illegible]
	отложенный налог на прибыль	2412	[illegible]	[illegible]
	Прочее	2460	[illegible]	[illegible]
	Чистая прибыль (убыток)	2400	[illegible]	[illegible]

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Исходя из бухгалтерской отчетности, указанных эмитентов, можно констатировать следующее:

- структура баланса АО «Операторская компания» положительная, и может свидетельствовать о возможности покрытия обязательств перед АО «Капитальные инвестиции».

- структура баланса ООО «Ремвагонсервис» положительная, и может свидетельствовать о возможности покрытия обязательств перед АО «Капитальные инвестиции».

По причине положительной структуры баланса АО «Операторская компания» и ООО «Ремвагонсервис», коэффициент потерь по обязательствам АО «Операторская компания» перед АО «Капитальные инвестиции» принимался равным 0 (нулю).

Ставка дисконта

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 47, результаты расчета представлены в табл. 48.

Таблица 47.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций (30 крупнейших банков)	Среднее значение выборки значений за период	Январь 2020 г. — декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 48.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
4,65%	6,94%	7,22%	6,48%	6,82%	6,39%	6,58%

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

Величина ставки дисконта определялась для каждого актива индивидуально в зависимости от срока ожидания платежа. Результаты выбора ставок дисконта представлены в табл. 48.
Результаты расчета стоимости займов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб*.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Коэф. потерь	Скорректированная стоимость, руб.
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	2 000 000,00	140 655,74	90	9,00	6,94	0	2 149 200
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	3 000 000,00	433 479,46	365	9,00	6,48	0	3 478 100
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	2 500 000,00	163 524,59	90	9,00	6,94	0	2 674 400
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	3 500 000,00	194 508,20	90	9,00	6,94	0	3 710 300
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	1 500 000,00	71 926,23	90	9,00	6,94	0	1 578 900
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	5 500 000,00	238 032,79	90	9,00	6,94	0	5 763 900
АО "Операторская Компания" Договор займа 20201026 от 26.10.2020	1 600 000,00	22 732,24	365	8,00	6,48	0	1 644 200
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	22 000 000,00	3 715 890,42	365	9,00	6,48	0	26 010 400
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	15 500 000,00	1 582 910,97	365	7,50	6,48	0	17 135 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости простого, дисконтного векселя.

Данные о простом, дисконтном векселе представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные о простом, дисконтном векселе

Наименование актива	Номинал, руб.	Дата составления	Срок платежа (дата погашения)
Простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35 162 580,00	19.05.2020	не ранее 01.06.2020
Простой вексель № 024 ЗАО "Олминея"	45 056 929,50	23.11.2020	не ранее 30.11.2020

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Анализ данных, представленных в выше указанной таблице, свидетельствует о том, что исходя из срока платежа по векселям, векселя могут быть предъявлены к оплате в любой день после указанной даты – в том числе и дату оценки.

Ниже представлена бухгалтерская отчетность ЗАО «Олминея» на 31.12.2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Дата (число, месяц, год)	31 / 12 / 2020
Организация: Закрытое акционерное общество "Олминея"	по ОКПО	29329382
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 23
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Местонахождение (адрес): 105066, Москва г, Басманная Нов. ул, д. № 25, стр. 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту: [x] ДА [ ] НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	1 344
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	842 395
	Финансовые вложения	1170	-	94 378	67 988
	в том числе: ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ		-	90 000	64 000
	Отложенные налоговые активы	1180	16	7	843
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	16	94 385	912 570
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	165 705	119 984	65 575
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	586 970	337 626	373 415
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37 358	116 886	308
	в том числе: ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ДЕПОЗИТНОМ СЧЕТЕ		35 000	44 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	74	14 530	503
	Итого по разделу II	1200	790 106	589 025	439 802
	БАЛАНС	1600	790 122	683 409	1 352 372

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	535 498	508 171	313 377
	Итого по разделу III	1300	535 509	508 182	313 388
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	865 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	5 100
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	870 100
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	254 476	170 593	151 214
	Кредиторская задолженность	1520	58	4 602	17 665
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	79	33	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	254 613	175 228	168 884
	БАЛАНС	1700	790 122	683 409	1 352 372

Руководитель ________ (подпись) Королев Гавриил Константинович (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710002
	Дата (число, месяц, год)	31 / 12 / 2020
Организация: Закрытое акционерное общество "Олминея"	по ОКПО	29329382
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835
Вид экономической деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 23
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	176 017
	Себестоимость продаж	2120	-	(53 923)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	122 094
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 245)	(22 871)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 245)	99 223
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	50 191	54 418
	Проценты к уплате	2330	(18 180)	(75 408)
	Прочие доходы	2340	40 097	976 891
	в том числе: ПРОДАЖА ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ		-	975 000
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕННЫХ БУМАГ		35 136	-
	Прочие расходы	2350	(35 695)	(810 561)
	в том числе: СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ		-	(810 202)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ		(35 146)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	34 168	244 563
	Налог на прибыль	2410	(6 835)	(48 758)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(6 844)	(53 022)
	отложенный налог на прибыль	2412	9	4 264
	Прочее	2460	(6)	(11)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	27 328	195 794

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Исходя из бухгалтерской отчетности эмитента, можно констатировать следующее:

- структура баланса ЗАО «Олминея» положительная, и может свидетельствовать о возможности покрытия обязательств перед АО «Капитальные инвестиции».

<u>По причине положительной структуры баланса ЗАО «Олминея», коэффициента потерь по обязательствам ЗАО «Олминея» перед АО «Капитальные инвестиции» принимался равным 0 (нулю).</u>

Таким образом, исходя из того, что векселя могут быть предъявлены на дату оценки, их стоимость определена равной номиналу.

Результаты расчета скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений Общества представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование	Скорректированная стоимость, руб.
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	2 149 200
АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	3 478 100
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	2 674 400
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	3 710 300
АО "Операторская Компания"Договор займа 20200617 от 17.06.2020	1 578 900
АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	5 763 900
АО "Операторская Компания" Договор займа 20201026 от 26.10.2020	1 644 200
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	26 010 400
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	17 135 100
ООО "Базил-Актив" Договор займа 20190806 от 06.08.2019	469 017 696
Простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35 250 000
Простой вексель № 024 ЗАО "Олминея"	45 100 000
Итого:	**613 512 196**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет:

613 512 196 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

614 000 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 614 000 тыс. руб.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 10 325тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,6%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 10 325тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов

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

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

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 100 000	1 122 097
Отложенные налоговые активы	1 738	1 738
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	7 789	1 084
Финансовые вложения (краткосрочные)	604 320	614 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 325	10 325
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**1 724 172**	**1 749 244**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка заёмных средств (долгосрочных)

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

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

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

Корректировка отложенных налоговых обязательств

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

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

Оценочные обязательства (долгосрочные)

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

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

Прочие долгосрочные обязательства (долгосрочные)

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

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

Корректировка заемных средств (краткосрочные)

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

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

Корректировка кредиторской задолженности

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

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

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

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 31тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,003% от совокупных источников формирования активов.

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

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 31тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов

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

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

Корректировка оценочных обязательств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 54тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,003% от совокупных источников формирования активов.

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

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 54тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

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

В соответствии с данными баланса, Обществоне *имеет обязательств данного вида*.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	31	31
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	54	54
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**85**	**85**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 724 172	1 749 244
Всего обязательства, тыс. руб.	85	85
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 749 159
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**1 749 159**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

где:

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

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

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

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

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета
   - - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящейся в их распоряжении;
   - - порядок голосования и принятия решений в данной организации;
   - - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);
2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность акций.

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

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

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

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

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

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Общие диапазоны скидок

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

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

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

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета акций

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше

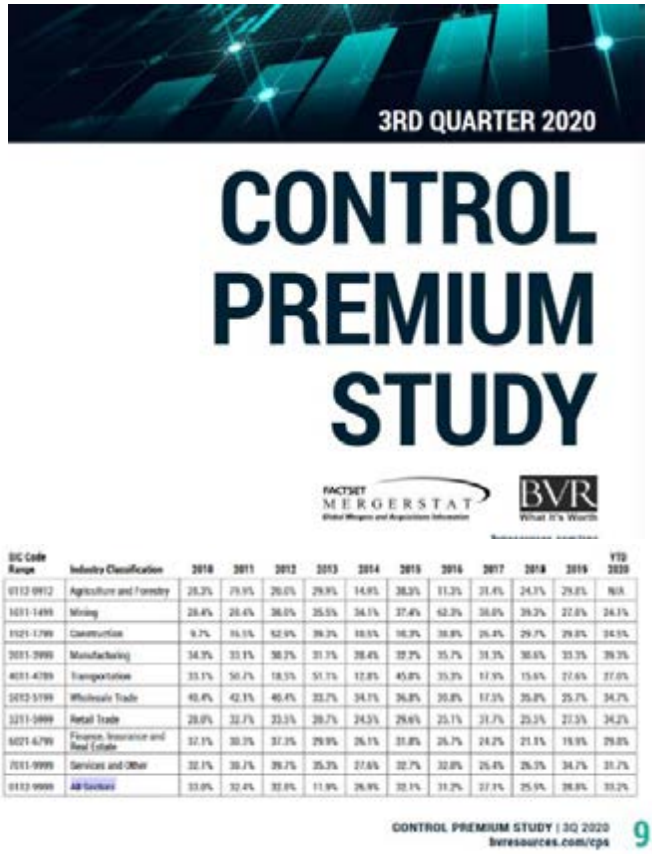
размер проданного инструмента долевого участия , тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 56).

Таблица 56.

Значение скидок

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

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК».



Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль было «распределено» между инструментами долевого участия в той же пропорции, что была получена ООО «ФБК» (см. табл. 52). Для расчетов использовалось значение 29,8% (медиана за 2020 г. для рынка финансов, страхования и услуг по недвижимости). Результаты расчета представлены в табл. 58.

Таблица 57.

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

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к n% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к n% ликв	MergerStat от 100% ликв к n% ликв	MergerStat от 0% ликв к n% ликв
от 1% до 10%	0,49	1	0,750	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,820	1,065
от 25 % до 50%	0,74	1,51	0,883	1,147
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,982	1,275
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,398

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

Результаты расчета скидок представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета скидок, %

Интервал	Значение,%
50%+1 до 75%	1,8
75%+1 до 100%	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций

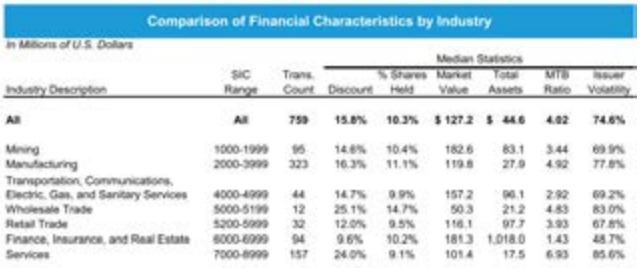
Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения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

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

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященныхопределению среднего уровня данной скидки. Исследованияпроводилиськонсалтинговымифирмами «Deloitte&Touche», «SecuritiesandExchangeCommission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

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

ПоданнымисследованияStoutRestrictedStockStudy, BVR 2020 Edition, скидкана неликвидность для в среднем составляет 15,8%. Данное значение принято к расчету.



Comparison of Financial Characteristics by Industry

In Millions of U.S. Dollars

Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics					
			Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	**All**	**759**	**15.8%**	**10.3%**	**$ 127.2**	**$ 44.6**	**4.02**	**74.6%**
Mining	1000-1999	95	14.6%	10.4%	182.6	83.1	3.44	69.9%
Manufacturing	2000-3999	323	16.3%	11.1%	119.8	27.9	4.92	77.8%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	44	14.7%	9.9%	157.2	96.1	2.92	69.2%
Wholesale Trade	5000-5199	12	25.1%	14.7%	50.3	21.2	4.83	83.0%
Retail Trade	5200-5999	32	12.0%	9.5%	116.1	97.7	3.93	67.8%
Finance, Insurance, and Real Estate	6000-6999	94	9.6%	10.2%	181.3	1,018.0	1.43	48.7%
Services	7000-8999	157	24.0%	9.1%	101.4	17.5	6.93	85.6%

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

- в пакете от 50%+1 до 75%

(1 749 159 000/171 800) *(1-0,018) * (1-0,158) = 8 418 руб.

- в пакете от 75%+1 до 100%

(1 749 159 000/171 800) *(1-0,00) * (1-0,158) = 8 573 руб.

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

8 418 руб.

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

8 573 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

Итоговая величина справедливой стоимости1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений,составляет:

8 418 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений,составляет:

8 573 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

8 418*(Восемь тысяч четыреста восемнадцать)* рублей

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

8 573*(Восемь тысяч пятьсот семьдесят три)* рубля

Оценщик Е.Н. Белова

Генеральный директор Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Международныйстандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

2. Справочная литература

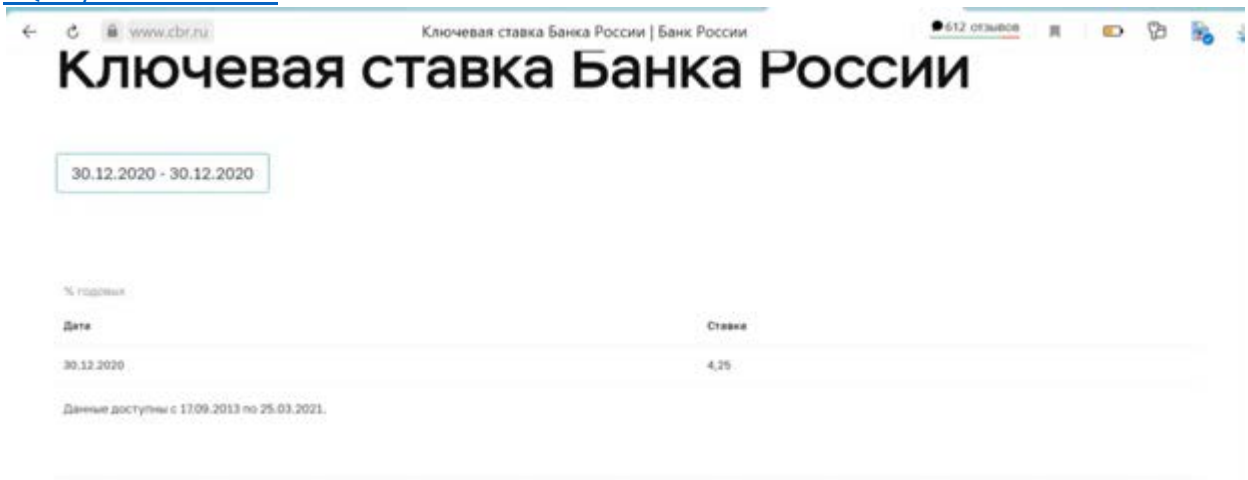
1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ruи др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса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

3. Методическая литература

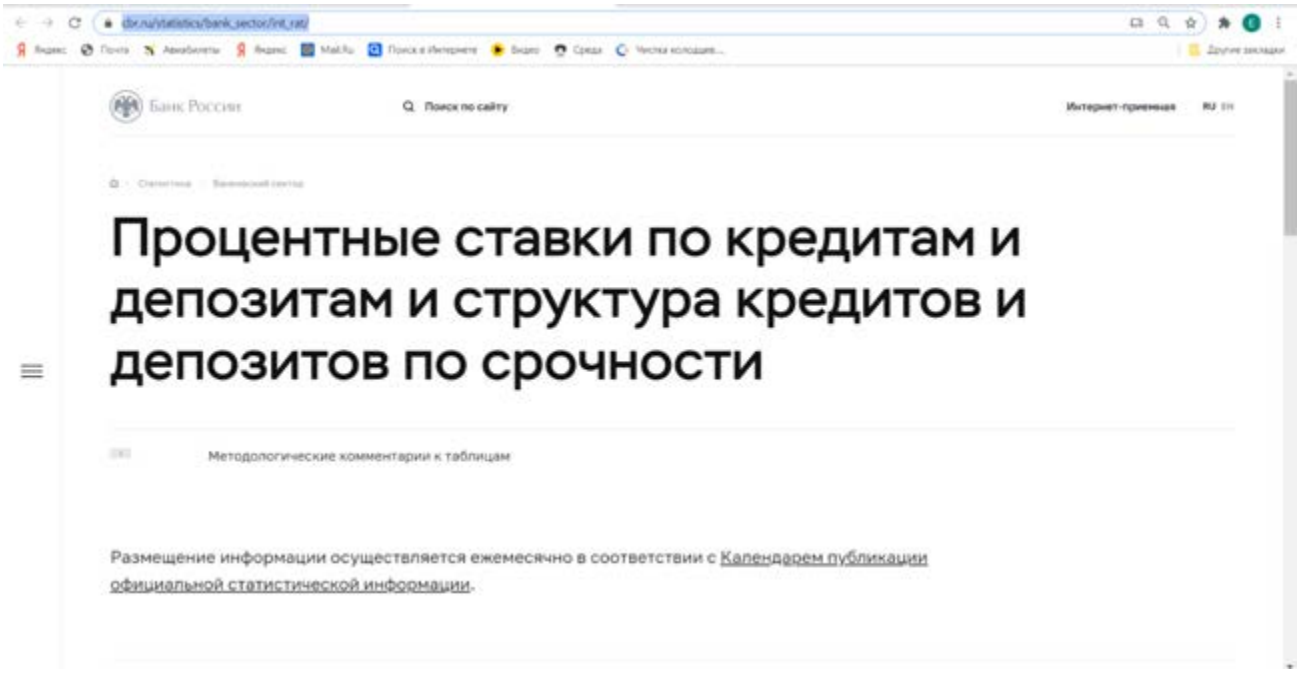
1. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка" -, М.: «Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка бизнеса" – М.: «Финансы и статистика", 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.
4. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Данные о процентных ставках

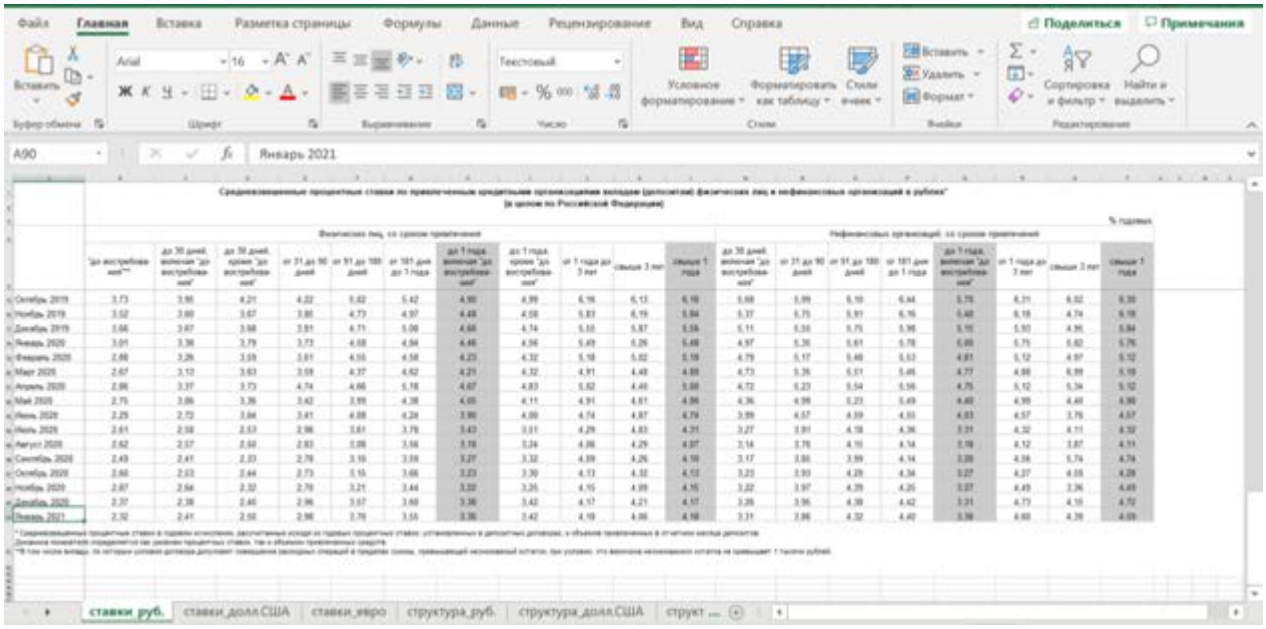
https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=30.12.2020&UniDbQuery.To=30.12.2020

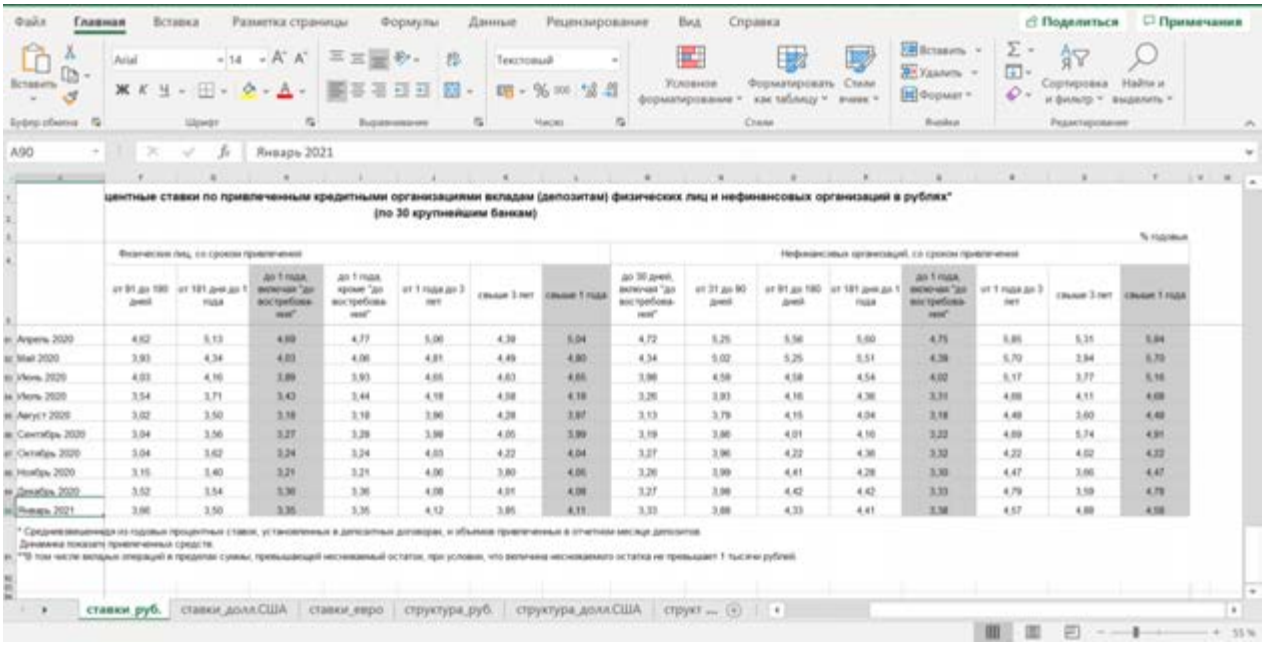


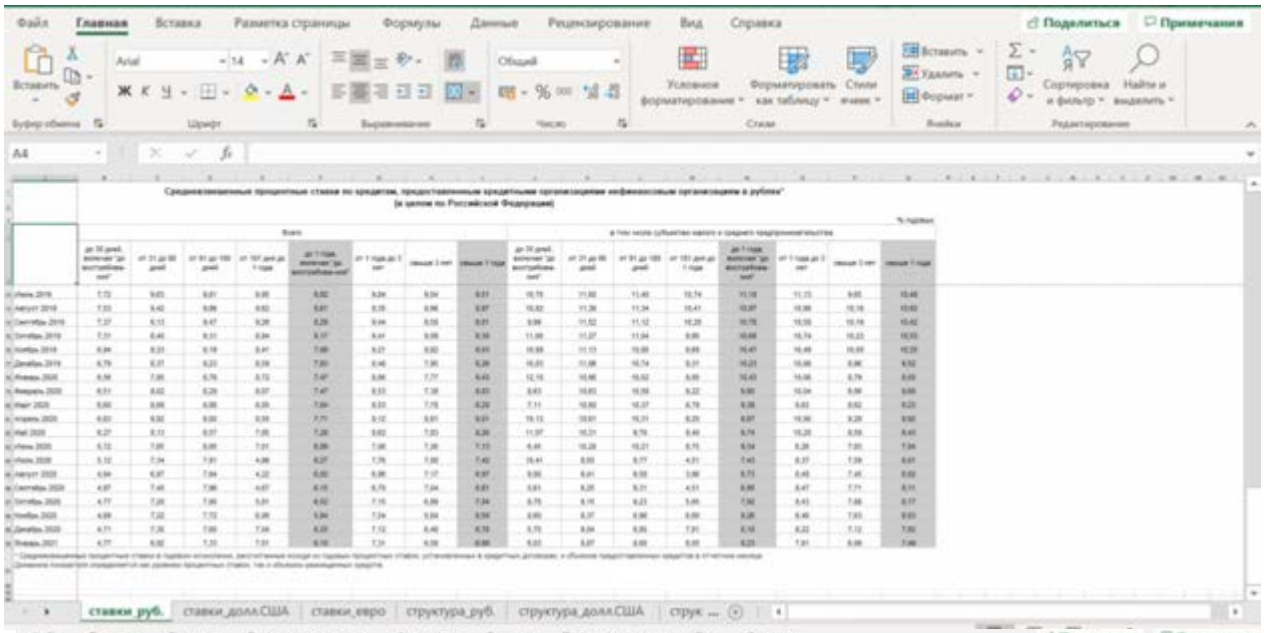
https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

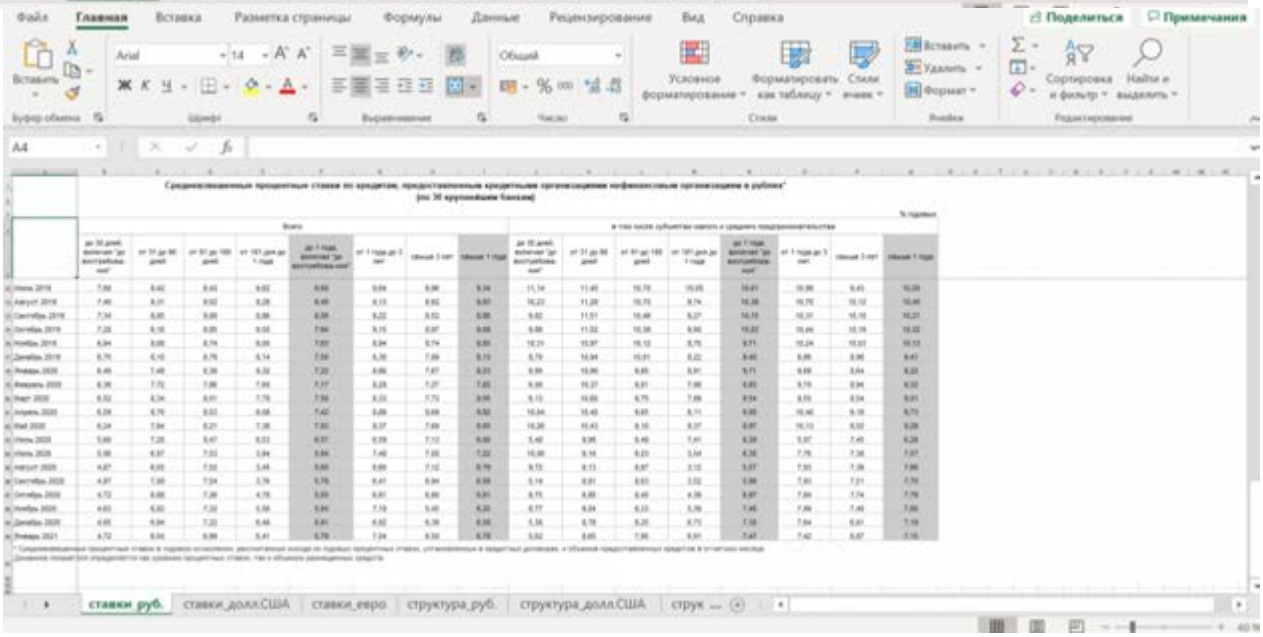


https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/









ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Финансовый анализ состояния должника и расчет активов и обязательств (ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

1. Финансовая информация должника (ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

1.1. Анализ финансовых результатов должника (ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2017 г. по 31.12.2020 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Исторический отчет о прибылях и убытках ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка от реализации	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость	0	0	0	0
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0
Управленческие расходы	-333	-56	-24 604	-19 173
Прибыль (убыток) от продаж	***-333***	***-56***	***-24 604***	***-19 173***
Проценты к получению	0	0	0	0
Проценты к уплате	4 658	14 783	16 868	79 739
Доходы от участия в других организациях	-79 614	-40 055	-214 044	-74 887
Прочие операционные доходы	872	5 099	2 243 027	1 028 840
Прочие операционные расходы	-319	-4 369	-1 983 212	-775 853
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-74 736***	***-24 598***	***38 035***	***238 666***
Текущий налог на прибыль	0	0	-8 350	-48 003
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	14 946	4 919	0	0
Прочее	0	0	0	0
Чистая прибыль	***-59 790***	***-19 679***	***29 685***	***190 664***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества представлен в табл. 2. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 3 и табл. 4.

Таблица 2.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях иубытках ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ»,(тыс. руб.)

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка (Sales)	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-333	-56	-24 604	-19 173
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-333***	***-56***	***-24 604***	***-19 173***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	553	730	259 815	252 987

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***220***	***674***	***235 211***	***233 814***
Амортизация	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***220***	***674***	***235 211***	***233 814***
Проценты к уплате	-79 614	-40 055	-214 044	-74 887
Проценты к получению	4 658	14 783	16 868	79 739
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-74 736***	***-24 598***	***38 035***	***238 666***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	14 946	4 919	-8 350	-48 003
Чистая прибыль	***-59 790***	***-19 679***	***29 685***	***190 664***

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

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ»,(вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***

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

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях иубытках ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ»,(горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*-83,2%*	*43835,7%*	*-22,1%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***-83,2%***	***43835,7%***	***-22,1%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*32,0%*	*35491,1%*	*-2,6%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***206,4%***	***34797,8%***	***-0,6%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***206,4%***	***34797,8%***	***-0,6%***
Проценты к уплате	*n/a*	*-49,7%*	*434,4%*	*-65,0%*
Проценты к получению	*n/a*	*217,4%*	*14,1%*	*372,7%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***67,1%***	***-254,6%***	***527,5%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*-67,1%*	*-269,7%*	*474,9%*
Чистая прибыль	***n/a***	***67,1%***	***-250,8%***	***542,3%***

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

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

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

В ретроспективном периоде валовая выручка у Общества отсутствуетв силу специфики деятельности Общества.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 4) показывает, что динамика изменения прибыли от реализации (Sales Margin) эмитента в ретроспективном периоде была разнонаправленной.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 4) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) эмитента в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику.

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

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

1.2.Анализ структуры активов и обязательств должника (ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты балансаэмитента в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 5 и табл. 6 соответственно.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический баланс ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	907 571	1 371 890	10	3 911 395
Отложенные налоговые активы	14 947	19 866	15 691	14
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***922 518***	***1 391 756***	***15 701***	***3 911 409***
Запасы	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	21	21	0	0
Дебиторская задолженность	133 996	23 721	1 541 950	1 208 113
Краткосрочные финансовые вложения	159 000	269 451	1 029 578	268 000
Денежные средства	628	0	39 080	4 527
Прочие оборотные активы	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***293 645***	***293 193***	***2 610 608***	***1 480 640***
БАЛАНС	**1 216 163**	**1 684 949**	**2 626 309**	**5 392 049**

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
				10
Акционерный капитал	10	10	10	0
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	-1500	0
Добавочный капитал	20	20	20	20
Резервы	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль / (убыток)	-60 077	-79 755	-50 071	140 592
Итого собственный капитал	***-60 047***	***-79 725***	***-51 541***	***140 622***
Долгосрочные заёмные средства	742 003	1 163 477	603 387	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***742 003***	***1 163 477***	***603 387***	***0***
Краткосрочные заёмные средства	395	0	330 952	1 156 359
Кредиторская задолженность	757 200	534 207	1 743 424	4 094 804
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	86	263
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***757 595***	***534 207***	***2 074 463***	***5 251 426***
БАЛАНС	**1 117 337**	**1 216 163**	**2 626 309**	**5 392 048**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический баланс ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	74,63%	81,42%	0,00%	72,54%
Отложенные налоговые активы	1,23%	1,18%	0,60%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***75,85%***	***82,60%***	***0,60%***	***72,54%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	11,02%	1,41%	58,71%	22,41%
Краткосрочные финансовые вложения	13,07%	15,99%	39,20%	4,97%
Денежные средства	0,05%	0,00%	1,49%	0,08%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***24,15%***	***17,40%***	***99,40%***	***27,46%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
				0,00%
Акционерный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	-0,05%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль / (убыток)	-4,94%	-4,73%	-1,91%	2,61%
Итого собственный капитал	***-4,94%***	***-4,73%***	***-1,96%***	***2,61%***
Долгосрочные заёмные средства	61,01%	69,05%	22,97%	0,00%

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***61,01%***	***69,05%***	***22,97%***	***0,00%***
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	0,15%	12,60%	21,45%
Кредиторская задолженность	43,93%	35,53%	66,38%	75,94%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***43,93%***	***35,68%***	***78,99%***	***97,39%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

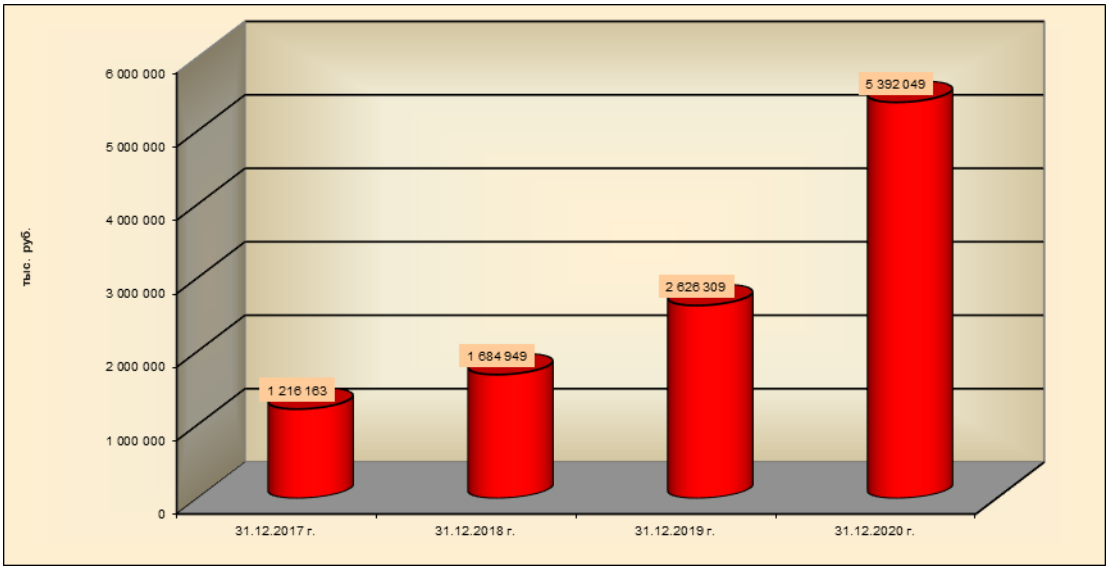


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2017 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность, а также долгосрочные заемные средства.
2018 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность, а также долгосрочные заемные средства.
2019 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность.
2020 г.	Рост	Источником роста являются долгосрочные финансовые вложения.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде отмечаются существенные изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении долгосрочных заемных средств кредиторской задолженностью.

Динамика изменения структуры источников формирования активов представлена на рис. 2.

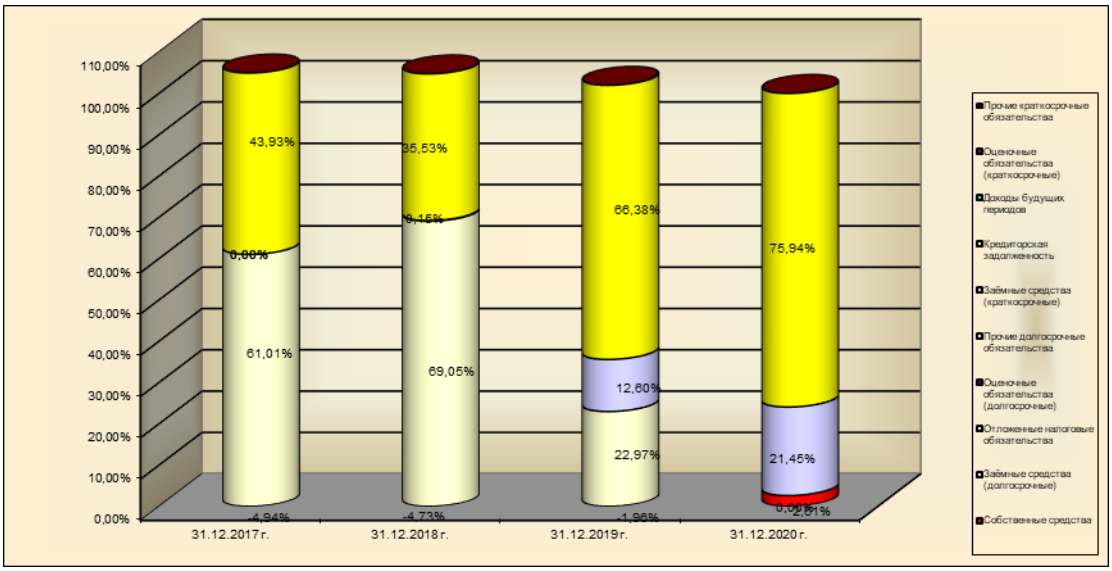


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали, как внеоборотные активы, так и оборотные активы. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 72,54% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 27,46% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

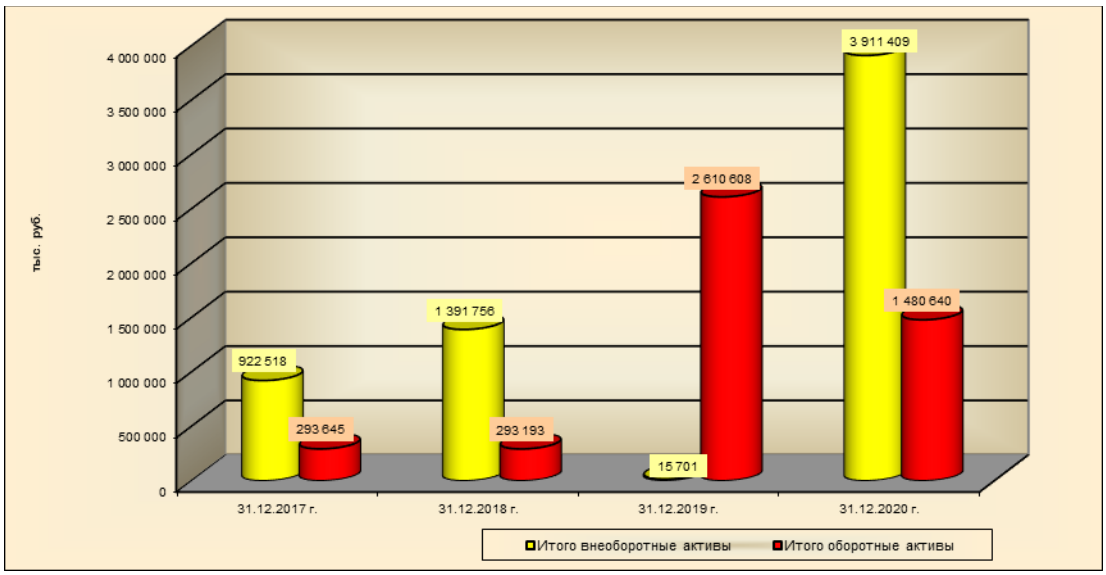


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

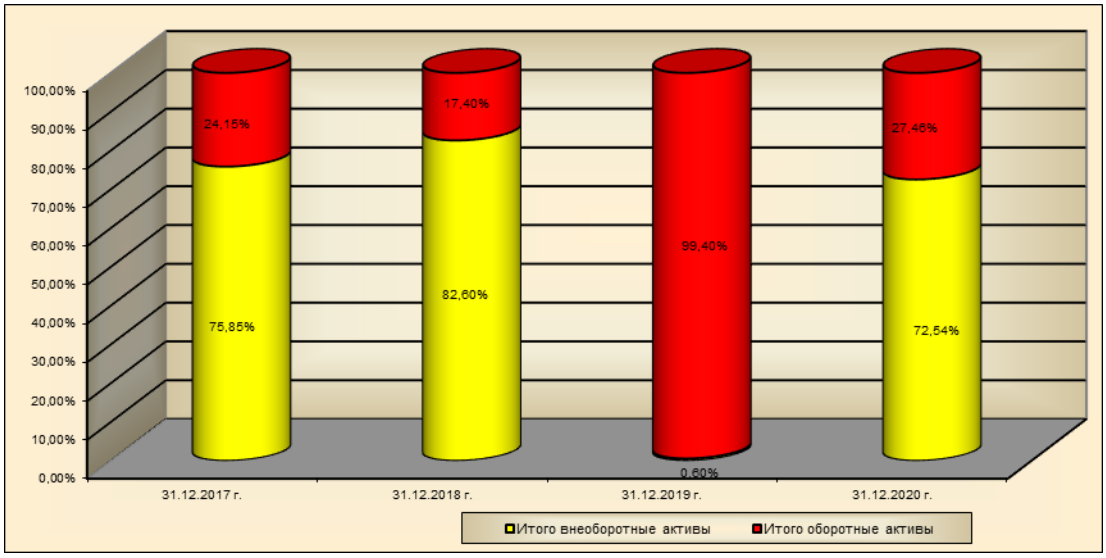


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

По состоянию на последнюю отчетную дату основными активами эмитента, являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 72,54% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 22,41% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 5 и рис. 6.

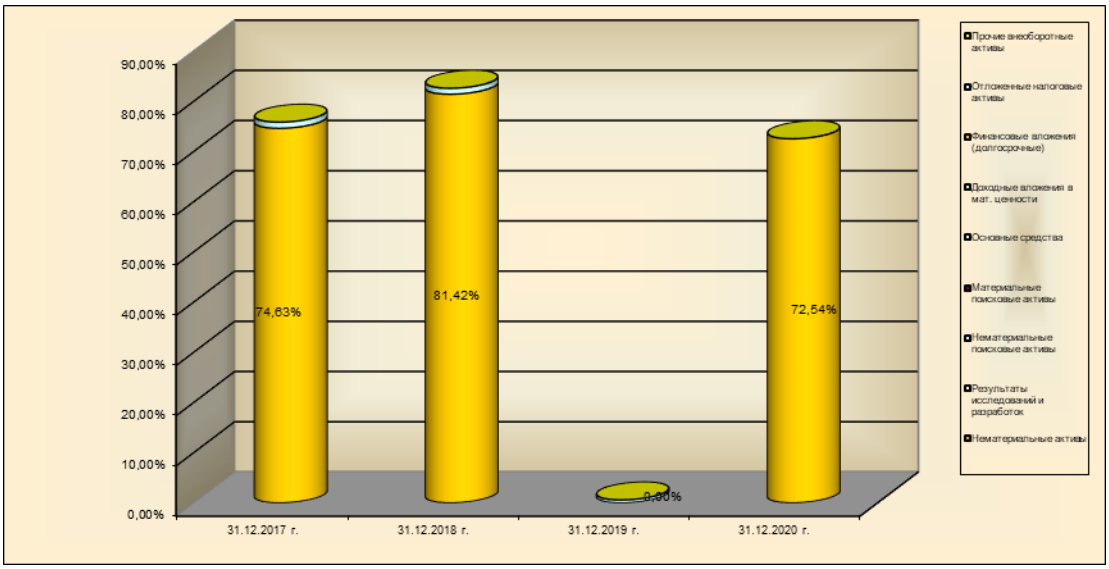


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

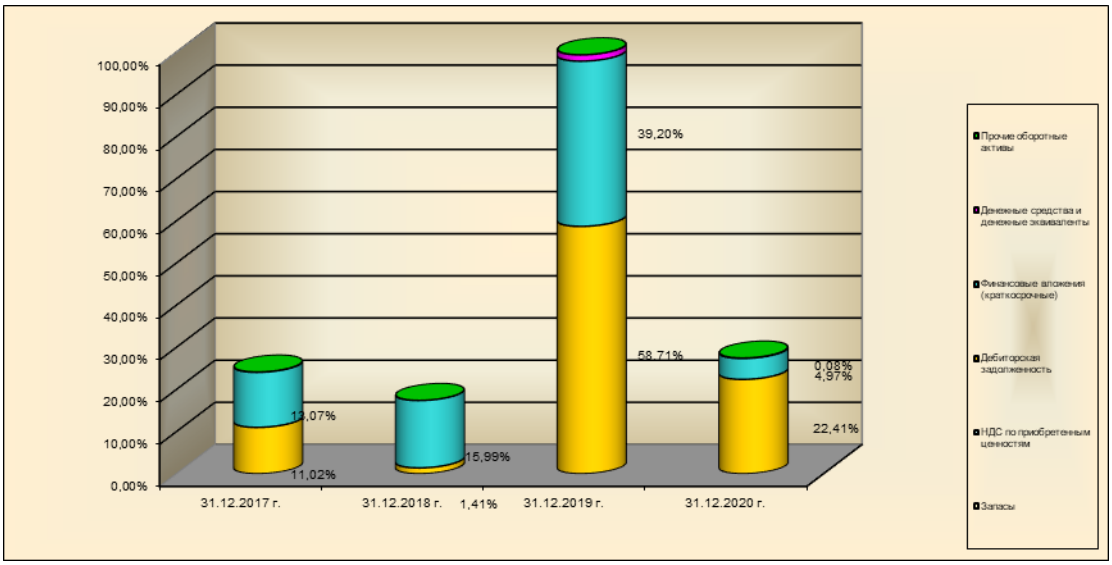


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

*1. Нематериальные активы.*Отсутствуют.

*2. Результаты исследований и разработок.*Отсутствуют.

*3. Нематериальные поисковые активы.*Отсутствуют.

*4. Материальные поисковые активы.*Отсутствуют.

*5. Основные средства.*Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности.Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения.Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 911 395тыс. руб.

Заказчиком оценки представлена расшифровка долгосрочных финансовых вложений (см. ниже)

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 14 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

9. Запасы. Отсутствуют.

*10. НДС по приобретенным ценностям.*Отсутствует.

11. Дебиторская задолженность.Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 208 113 тыс. руб.

Заказчиком оценки представлена расшифровка дебиторской задолженности (см. ниже)

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФР ООО	1 200 000 000,0	21.08.2019	21.10.2022	ДКП доли в УК	текущая		21.10.2022
2	ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6 880 006,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая		13.04.2021
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	821 857,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая		13.04.2021
4	Мокров Александр Андреевич	356 311,5	31.12.2020	20.07.2023	% по ДЗ	текущая		20.07.2023
5	Мишин Владимир Иванович ИП	47 239,7	24.09.2020	01.10.2021	Аванс	текущая		01.10.2021
6	КИТ ФИНАНС (АО)	6 900,0	31.12.2020	31.12.2021	Аванс	текущая		31.12.2021
7	САНСИМ АО	511,8	31.12.2020	31.03.2021	Аванс	текущая		31.03.2021
	Итого	1 208 112 827,82						

Генеральный директор Сокольский Д.А.

В соответствии с вышепредставленными данными, можно констатировать, что основная часть дебиторской задолженности образовалась в результате продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Воскресение» по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Воскресение» от 21.08.2019 г., обществу с ограниченной ответственностью «ИФР» (ООО «ИФР», ОГРН 1197746146498, ИНН 9731030984). Стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Воскресение» в соответствии с пунктом 2.1. Договора составила 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей.

По состоянию на 31.12.2020 г. сумма задолженности по ООО «ИФР» составляет 1 200 000 000 руб., дата погашения : 21.10.2022 г.

12. Краткосрочные финансовые вложения.Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 268 000 тыс. руб.

Заказчиком оценки представлена расшифровка краткосрочных финансовых вложений (см. ниже)

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД ООО	235 000 000,00	821 857,92	15.12.2020	15.04.2021	8	По частям, либо единовременно в последний день	По частям, либо единовременно в последний день
Итого		235 000 000,00	821 857,92					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
Итого		0,00	0,00					

Права требования

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) задолженности, руб.	Цена приобретения, руб.	Дата возникновения	Дата погашения	Схема погашения
1	ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	33 000 000,00		01.09.2020	13.04.2021	
2						
Итого		33 000 000,00	0,00			

Генеральный директор Сокольский Д.А.

13. Денежные средства.Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 4 527 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы.Отсутствуют.

Как уже было отмечено ранее, в соответствии с Соглашением о зачете встречных требований от 31.05.2019 г. между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ» и Обществом с ограниченной ответственностью «ГАЗОПРОВОД» права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «ГАЗОПРОВОД» в размере 1 280 369 863,01 (Один миллиард двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка взаимно списаны в счет встречных требований.

Таким образом, на активах ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БАЗИЛ-АКТИВ» отсутствуют права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «ГАЗОПРОВОД».

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заѐмные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства.Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные).Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заѐмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 156 359тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 4 094 804тыс. руб.

Заказчиком оценки представлена расшифровка кредиторской задолженности (см. ниже)

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	МТФПА ООО	2 339 823 822,4	30.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 30.12.2020	текущая		30.12.2021
2	КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО	1 280 369 863,0	27.05.2019		Соглашение об уступке прав (требований) от 15.11.2019 г.	текущая		
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	463 054 412,6	01.08.2019	31.12.2023	Соглашение об уступке прав требований от 31.07.2019	текущая		13.04.2021
4	МТФПА ООО	6 672 340,0	15.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 15.12.2020	текущая		30.12.2021
5	ИФНС	3 323 778,0	31.12.2020	31.03.2021		текущая		31.03.2021
6	Мокров Александр Андреевич	1 080 000,0	31.12.2020	17.02.2021	Договор об оказании услуг от	текущая		17.02.2021
7	ЭКЦ НАМИ ООО	480 000,0	01.07.2020	31.12.2021		просроченная		31.12.2021
	Итого	4 094 804 215,97						

Генеральный директор Сокольский Д.А.

В соответствии с вышепредставленными данными, кредиторская задолженность, в основном представлена задолженностью ООО «МТФПА» на сумму 2 339 823 822,4 руб. по договору купли-продажи от 30.12.2020 г. Дата погашения задолженности 30.12.2021 г.

Также крупным кредитором является АО «Капитальные инвестиции» с задолженностью на сумму 1 280 369 863,0 по соглашению об уступке прав (требований) от 15.11.2019 г.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 263 тыс. руб.

9. Прочие обязательства (краткосрочные).Отсутствуют.

1.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Ликвидность				
Коэф. абсолютной ликвидности	0,2988	n/a	0,5151	0,0519
Коэф. быстрой ликвидности	0,5497	0,4877	1,2585	0,2820
Коэф.текущей ликвидности	0,5497	0,4877	1,2585	0,2820
Финансовой устойчивости				
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	-400 190	-574 989	-201 474	-2 886 691
Доля СОС в выручке, %	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,0651	-0,0573	-3,2827	0,0360
Коэф. финансовой устойчивости	0,5607	0,6447	0,3361	0,2405
Коэф.автономии	-0,0494	-0,0473	-0,0196	0,0261
Финансовый риск				
Покрытие процентов	0,0028	0,0168	1,0989	3,1222
Доля долга в инвестированном капитале, %	108,81	107,34	105,84	89,16
Кредиты банков / Собственный капитал, %	-1235,70	-1462,46	-1812,81	822,32
Кредиты банков / Активы всего, %	61,01	69,20	35,58	21,45
Эффективность				
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	0	0	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыльность / рентабельность				
Коэф. EBITDA, %	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBIT, %	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. EBT, %	n/a	n/a	n/a	n/a
Коэф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	426,90
Отдача на инвестированный капитал, %	0,03	0,06	19,11	17,12
Отдача на активы, %	-5,12	-1,36	1,38	4,74

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

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

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

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

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

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособностипредлагается оценивать с использованием следующих показателей:

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

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

Качество управления бизнесомхарактеризуется показателем *~~"Длительность цикла самофинансирования"~~*(или ~~"Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"~~). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия

(пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	426,90
Уровень собственного капитала, %	-4,94	-4,73	-1,96	2,61
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,07	-0,06	-3,28	0,04
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того, чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга, приняты системы ранжирования и классификации предприятий, представленные в табл. 10 и табл. 11, соответственно.

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 11.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных, представленных в табл. 9, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 15.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 г.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 г.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 г.

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			**0**	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			**D**	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 г.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

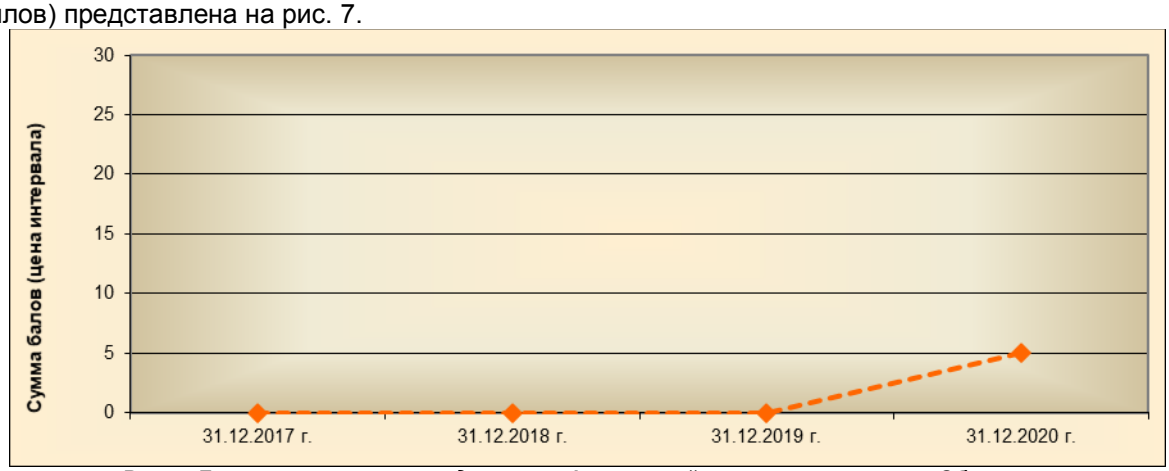


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	25,00	0,00	0,00	75,00
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 16 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности С.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – высокая (по состоянию на дату оценки).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

7. Динамика изменения показателей, характеризующих хозяйственную деятельностьи финансово-инвестиционную привлекательность эмитента, обусловлена структурой активов и обязательств Общества, а так же отсутствие показателей валовой выручки и валовой прибыли в силу специфики деятельности эмитента в ретроспективном периоде.

2. Расчет скорректированной стоимости активов ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

1. По состоянию на дату оценки долгосрочные финансовые вложения составляют (см. ниже):

Долгосрочные финансовые вложения представлены:

1) Паями ЗПИФ комбинированный «АМУР» на сумму 3 611 415 602,36 руб. (количество паев 2 991 818);

2) займом, выданным гражданину РФ Мокрову Александру Андреевичу на сумму 18 000 000 руб. сроком до 20.07.2023 г.;

3) задолженностью по правам требования ООО «ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ» на сумму 281 978 953,13 руб.

В распоряжение Оценщика предоставлена Справка о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) на 31.12.2020 г.

По данным справки, справедливая стоимость пая на 31.12.2020 г. составляет:

Таблица 17.

Сведения о справедливой стоимости пая ЗПИФ комбинированный «АМУР»

Показатель	Значение
Количество паев, шт.	2 991 818,00
Стоимость пая, руб.	1 372,49
Стоимость паев, руб.	4 106 240 287,00

Источник: Справка, предоставленная Заказчиком.

Стоимость паев ЗПИФ комбинированный «АМУР» не корректируется, так как учет имущества в ЗПИФ осуществляется по справедливой стоимости и принимается равной стоимости из справки о стоимости чистых активов: 4 106 240 287 руб.

Расчет стоимости займа,выданного гражданину РФ Мокрову Александру Андреевичу на сумму 18 000 000 руб. сроком до 20.07.2023 г. и задолженности по правам требования ООО «ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ» на сумму 281 978 953,13 руб.произведен доходным подходом.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Стоимость задолженности в рамках доходного подхода может быть определена с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ПТ} = \frac{FV}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того факта, что задолженность предполагается к погашению частями, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{ПТ} = \sum_{Z=1}^{w} \frac{N_Z^ч * (1 - K_n)}{(1+i)^{T_Z/365}},$$

где:

$N_Z^ч$ - сумма задолженности, погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

T_Z - срок (длительность периода) от даты оценки до z-ой даты погашения части задолженности, дней;

K_n - коэффициент потерь;

i – ставка дисконта, %.

База в 365 дней принята в качестве допущения.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения от 1 года до 3 лет.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается среднее значение выборки значений средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям в рублях (30 крупнейших банков) сроком от 1 года до 3 лет за период с января 2020 г. по декабрь 2020 г. (последний годовой период перед датой оценки), которое составляет – 6,82% (см. Приложение 1 настоящего отчета).

Результаты расчета стоимости займа, выданного гражданину РФ Мокрову Александру Андреевичу на сумму 18 000 000 руб. сроком до 20.07.2023 г., представлены ниже в табл. 18.

Таблица 18.

Расчет стоимости займа

Заемщик	Дата оценки	Дата погашения	Срок до погашения, дней	Сумма, руб.	Проценты	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
Мокров Александр Андреевич	31.12.2020	20.07.2023	931	18 000 000,00	356 311,48	4,50	6,82	17 259 268

Источник: Расчет Оценщика.

В отношении задолженности по правам требования ООО «ТРИСТОУН» в распоряжение Оценщика предоставлен график погашения:

Таблица 19.

График погашения задолженности ООО «ТРИСТОУН»

Наименование актива	Номинал (сумма) задолженности, руб.	Дата возникновения	Дата погашения	Схема погашения
ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	281 978 953,13	01.09.2020	31.01.2023	30.06.2022 - 10 000 000 руб., 31.12.2022 - 10 000 000 руб., 31.01.2023 - 261 978 953,13

Источник: данные Заказчика.

Результаты расчета стоимости задолженности по правам требования ООО «ТРИСТОУН» представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Расчет стоимости задолженности по правам требования

Сумма погашения, руб.	Дата оценки	Дата погашения	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
10 000 000,00	31.12.2020	30.06.2022	546	6,82%	9 060 223
10 000 000,00	31.12.2020	31.12.2022	730	6,82%	8 763 848
261 978 953,13	31.12.2020	31.12.2023	1 095	6,82%	214 935 762
Итого					**232 759 833**

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений

Наименование актива	Скорректированная стоимость, руб.
Паи ЗПИФ комбинированный «АМУР»	4 106 240 287
Займ Мокрову Александру Андреевичу	17 259 268
Задолженность по правам требования ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	232 759 833
Итого	**4 356 259 388**

Источник: Расчет Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет:

4 356 259 388руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

4 356 259 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 4 356 259тыс. руб.

2. По состоянию на дату оценки основная часть дебиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» образовалась в результате продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Воскресение» по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Воскресение» от 21.08.2019 г., обществу с ограниченной ответственностью «ИФР» (ООО «ИФР», ОГРН 1197746146498, ИНН 9731030984). Стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Воскресение» в соответствии с пунктом 2.1. Договора составила 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей.

По данным Заказчика оценки ООО «ИФР» за счет собственных средств выплатила 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей сразу, в соответствии с пунктом 2.1.1. Договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Воскресение» от 21.08.2019 г.

На дату оценки (31.12.2020 г.) величина оставшейся задолженности составляет 1 200 000 000 руб.

Ниже в табл. 22 представлена расшифровка дебиторской задолженности:

Таблица 22.

Расшифровка дебиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
ИФР ООО	1 200 000 000,0	21.08.2019	21.10.2022	ДКП доли в УК	текущая
ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6 880 006,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	821 857,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая
Мокров Александр Андреевич	356 311,5	31.12.2020	20.07.2023	% по ДЗ	текущая
Мишин Владимир Иванович ИП	47 239,7	24.09.2020	01.10.2021	Аванс	текущая
КИТ ФИНАНС (АО)	6 900,0	31.12.2020	31.12.2021	Аванс	текущая
САНСИМ АО	511,8	31.12.2020	31.03.2021	Аванс	текущая
Итого	1 208 112 827,82				

Источник: данные Заказчика.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ расшифровки дебиторской задолженности представленной выше показывает, что основу дебиторской задолженности составляют проценты к получению. Данная задолженность корректируется при корректировке, соответствующих финансовых вложений.

Таким образом, дебиторская задолженность, подлежащая дальнейшей корректировке, представлена ниже в табл. 23.

Таблица 23.

Корректируемая дебиторская задолженность

Дебитор	Дата оценки	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Сумма задолженности, руб.
ИФР ООО	31.12.2020	21.10.2022	659	1 200 000 000,0
Мишин Владимир Иванович ИП	31.12.2020	01.10.2021	274	47 239,7
КИТ ФИНАНС (АО)	31.12.2020	31.12.2021	365	6 900,0
САНСИМ АО	31.12.2020	31.03.2021	90	511,8

Источник: данные Заказчика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

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

Задолженность без указания сроков погашения, не корректировалась и принималась по балансовой стоимости.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования денежных потоков

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

При проведении настоящей оценки, для организаций, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по депозитам нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 24, результаты расчета представлены в табл. 25.

Таблица 24.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам нефинансовых организаций (30 крупнейших банков)	Среднее значение выборки ставок за период	январь 2020 г. – декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 25.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
3,27%	3,98%	4,42%	4,42%	4,79%	3,59%	4,78%

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

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Дебитор	Дата оценки	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до вероятной даты погашения, дней	Сумма задолженности, руб.	Дисконт, %	Коэфф. диск	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
ИФР ООО	31.12.2020	21.10.2022	659	1 200 000 000,00	4,79	0,91899	1 102 788 000
Мишин Владимир Иванович ИП	31.12.2020	01.10.2021	274	47 239,73	4,42	0,96805	45 730
КИТ ФИНАНС (АО)	31.12.2020	31.12.2021	365	6 900,00	4,42	0,95767	6 608
САНСИМ АО	31.12.2020	31.03.2021	90	511,80	3,98	0,99042	507
Итого				1 208 112 827,82			1 102 840 845,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость дебиторской задолженности составляет:

1 102 840 845,00 руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

1 102 841 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету –1 102 841тыс. руб.

3. По состоянию на дату оценки краткосрочные финансовые вложения составляют (см. ниже):

Расчет скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» проведен аналогично алгоритму расчета долгосрочных финансовых вложений (доходным подходом, методом дисконтированных денежных потоков).
Далее приведены расчетные таблицы (см. табл. 27 и табл. 28).

Таблица 27.

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений

Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб. (дебиторская задолженность)	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД ООО	235 000 000,00	821 857,92	15.12.2020	15.04.2021	8	По частям, либо единовременно в последний день
ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	33 000 000,00		01.09.2020	13.04.2021		

Источник: данные Заказчика.

Таблица 28.

Результаты расчета скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»

Заемщик	Дата оценки	Дата погашения	Сумма, руб.	Проценты, руб.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД ООО	31.12.2020	15.04.2021	235 000 000	821 857,92	105	8,00	7,22	236 440 559
ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	31.12.2020	13.04.2021	33 000 000	0,00	103	0,00	7,22	32 357 157

Источник: Расчеты Оценщика.

Скорректированная стоимость активов ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Скорректированная стоимость активов

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	3 911 395	4 356 259
Отложенные налоговые активы	14	14
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	1 208 113	1 102 841
Финансовые вложения (краткосрочные)	268 000	268 798
Денежные средства и денежные эквиваленты	4 527	4 527
Прочие оборотные активы	0	0

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Итого активов	5 392 049	5 732 439

Источник: Расчеты Оценщика.

3. Расчет скорректированной стоимости пассивов ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»)

1. По состоянию на дату оценки краткосрочные заемные средства составляют (см. ниже):

Расчет стоимости задолженности перед АО «Капитальные инвестиции» Договор займа 20190806 от 06.08.2019 (краткосрочная часть долга, погашаемая в течение года) производился на основе зависимости вида:

$$C_{тек_{пр}} = \frac{N}{(1+i)^{T_Z/366}} + \sum_{j=1}^{k} \frac{(N * pr * T_{npj}/366)}{(1+i)^{T_{nk}/366}},$$

где:

$C_{тек_{пр}}$ - скорректированная стоимость кредита (займа), руб.;

N - сумма основного долга по кредита (займа) на начало периода начисления процентов, руб.;

T_Z - срок от даты оценки до даты погашения основного долга, дней;

pr - процентная ставка по кредита (займа), %;

T_{npj} - *j*-ый период выплаты процентов по кредита (займа), дней;

T_{nk} - *k*-ый срок от даты оценки до очередной даты выплаты процентов по кредита (займа), дней;

i – ставка дисконта, %.

N - сумма задолженности (основного долга), руб.;

T_Z - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения основного долга, дней.

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

- срок до погашения части основного долга (суммы задолженности);
- срок до погашения процентов;
- ставка дисконта.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам(займа), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 30, результаты расчета представлены в табл. 31.

Таблица 30.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам	Среднее значение выборки значений за период	январь 2020 г. – декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 31.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
4,65%	6,94%	7,22%	6,48%	6,82%	6,39%	6,58%

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

В качестве значения ставки дисконта Оценщик использовал среднее значение средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, со сроком погашения от 31 дня до 90 дней, которое составляет 6,94%. Результаты расчета стоимости займа(кредита) представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета стоимости займа (кредита)

Номер периода	Дата оплаты части долга	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма основного долга, подлежащая уплате, руб.	Сумма основного долга на начало периода начисления процентов, руб.	Конец периода погашения процентов	Продолжительность периода начисления процентов, дней	Срок от даты оценки до окончания периода, дней	Сумма процентов, подлежащая уплате, руб.	Ставка дисконта, %	Коэф. потерь	Скорр. стоимость части основного долга, руб.	Скорр. стоимость процентов за период, руб.
1			0	467 000 000	31.01.2021	31	31	3 371 356	6,94	0,00	0	3 352 198
2			0	467 000 000	28.02.2021	28	59	3 045 096	6,94	0,00	0	3 012 248
3	31.03.2021	90	467 000 000	467 000 000	31.03.2021	31	90	3 371 356	6,94	0,00	459 337 213	3 316 037
										Итого скорректированная стоимость основного долга, руб.		*459 337 213*
										Итого скорректированная стоимость процентов, руб.		*9 680 483*
										Итоговая скорректированная стоимость займа, руб.		**469 017 696**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет скорректированной стоимости прочих займов проведен аналогично алгоритму расчета долгосрочных финансовых вложений (доходным подходом, методом дисконтированных денежных потоков). Далее приведены расчетные таблицы.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб*.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Коэф. потерь	Скорректированная стоимость, руб.
ФЛ (Договор займа б/н от 14.12.2020)	110 000 000,00	497 704,92	90	10,35	6,94	0,00	111 445 796
ФЛ (Договор займа б/н от 25.11.2019)	295 799 000,00	5 131 426,09	90	10,35	6,94	0,00	303 417 683
НАЦИОНАЛЬНЫЙ КАПИТАЛ АО	75 000 000,00	1 997 950,82	90	15,00	6,94	0,00	78 462 983
ОЛМИНЕЯ ЗАО	15 000 000,00	3 483,61	90	8,50	6,94	0,00	15 066 523
АПРЕЛЬ ЭСТЕЙТ ООО	60 000 000,00	0,00	90	5,00	6,94	0,00	59 743 076
АПРЕЛЬ ЭСТЕЙТ ООО	125 000 000,00	0,00	90	5,00	6,94	0,00	124 464 742
АПРЕЛЬ ЭСТЕЙТ ООО	0,00	655 737,70	103	5,00	7,22	0,00	642 964
АПРЕЛЬ ЭСТЕЙТ ООО	0,00	273 224,04	103	5,00	7,22	0,00	267 902
Итого							693 511 669

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость краткосрочных заемных средств составляет:

469 017 696 + 693 511 669 = 1 162 529 365 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

1 162 529 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 1 162 529 тыс. руб.

2. Ниже в табл. 34 приведена расшифровка кредиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ».

Таблица 34.

Расшифровка кредиторской задолженности

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
МТФПА ООО	2 339 823 822,4	30.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 30.12.2020	текущая
КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО	1 280 369 863,0	27.05.2019	31.12.2022	Соглашение об уступке прав (требований) от 15.11.2019 г.	текущая

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	463 054 412,6	01.08.2019	31.12.2023	Соглашение об уступке прав требований от 31.07.2019	текущая
МТФПА ООО	6 672 340,0	15.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 15.12.2020	текущая
ИФНС	3 323 778,0	31.12.2020	31.03.2021		текущая
Мокров Александр Андреевич	1 080 000,0	31.12.2020	17.02.2021	Договор об оказании услуг от	текущая
ЭЮЦ НАМИ ООО	480 000,0	01.07.2020	31.12.2021		просроченная
Итого	4 094 804 215,97				

Источник: данные Заказчика.

Алгоритм расчета кредиторской задолженности аналогичен алгоритму расчета долгосрочных финансовых вложений (доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков).

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

При проведении настоящей оценки, для организаций, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по депозитам нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 35, результаты расчета представлены в табл. 36.

Таблица 35.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам нефинансовых организаций (30 крупнейших банков)	Среднее значение выборки ставок за период	январь 2020 г. – декабрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

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

Таблица 36.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
3,27%	3,98%	4,42%	4,42%	4,79%	3,59%	4,78%

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

Результаты расчета скорректированной стоимости кредиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета кредиторской задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»

Наименование кредитора	Дата оценки	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до вероятной даты погашения, дней	Сумма задолженности, руб.	Срок до оплаты согласно договора, дней	Дисконт, %	Коррекция, руб.
МТФПА ООО	31.12.2020	30.12.2021	364	2 339 823 822,36	364	4,42	2 241 036 461
КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО	31.12.2020	31.12.2022	730	1 280 369 863,01	730	6,82[2]	1 122 096 700
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	31.12.2020	31.12.2023	1 095	463 054 412,60	1 095	4,79	402 412 807
МТФПА ООО	31.12.2020	30.12.2021	364	6 672 340,00	364	4,42	6 390 634
ИФНС	31.12.2020	31.03.2021	90	3 323 778,00	90	3,98	3 291 936
Мокров Александр Андреевич	31.12.2020	17.02.2021	48	1 080 000,00	48	3,98	1 074 470
ЭЮЦ НАМИ ООО	31.12.2020	31.12.2021	365	480 000,00	365	4,42	459 682
Итого				4 094 804 215,97			3 776 762 690

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Скорректированная стоимость обязательств ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» представлена в табл. 38.

Таблица 38.

Скорректированная стоимость обязательств

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Заёмные средства (долгосрочные)	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0

[2]Для расчета принята ставка по кредитам, так как данное обязательство оценивается в АО «Капитальные инвестиции» как актив и займ. Скриншот ставок по кредитам см. в Приложении 1 настоящего Отчета.

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Заёмные средства (краткосрочные)	1 156 359	1 162 529
Кредиторская задолженность	4 094 804	3 776 763
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	263	263
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**5 251 426**	**4 939 555**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ,И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

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

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

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Л. Н. Мочалкина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017059065

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

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

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г.Москве** 7709

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 7709954948 / 770901001

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

МП

серия 77 №017248768

488DAEB9F7BD444FBF318361571DBADC

Форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

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

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

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

за государственным регистрационным номером (ГРН)

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

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
	Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц	
1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001
	Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц	
6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000
	Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации	
8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

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

1

реестр юридических лиц

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

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года

(число) *(месяц прописью)* *(год)*

Старший государственный налоговый инспектор Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

2

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **/ Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 892 147	-	-
	в том числе: улучшение здания бизнес-центра		108 816	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 338	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 896 486	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 484	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 249	-	-
	в том числе: расчеты с покупателями		71 919	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	389 390	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	410	-	-
	Итого по разделу II	1200	500 531	-	-
	БАЛАНС	1600	2 397 017	-	-

Форма 0710001 с.2

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

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

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах

за Май - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

Форма 0710002 с.2

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

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

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

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

Форма 0710001 с.2

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

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности: Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

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

Форма 0710001 с.2

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

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

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

30 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	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
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	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 ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	БАЛАНС	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.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	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
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 466	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 488	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
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель _____ Шмурков Евгений Александрович
(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710002
	Дата (число, месяц, год)	31 / 12 / 2017
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948
Вид экономической деятельности: Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1
Организационно-правовая форма / форма собственности: / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	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)	(98 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		13 525	13 348
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		17 579	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель ______ (подпись) [illegible] Евгений Александрович (расшифровка подписи)

6 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности: Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес):
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9, строение 8, оф. 1/4

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	45 793	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 793	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	37 817	292 579	26 878
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		603	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 821	286 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	19 000	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		937 496	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		485 470	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 379	5 918	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 493 162	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 620 421	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 790)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 536 631	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	в том числе: КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 286	42 224	55 281
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		1 558	4 486	26 854
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		232	24 468	25 110
	НАЛОГИ		-	13 267	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 324	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Руководитель _____ Шагурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(83 789)	(22 323)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

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

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

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

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

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

Форма 0710001 с.2

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

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	170 408	(102 048)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

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

АО "2К"

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 100 000	1 262 000	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	162 000	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	1 100 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 738	6 151	27 535
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 101 738	1 268 151	27 535
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 789	4 651	13 814
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		30	62	603
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		7 759	4 589	10 818
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	604 320	403 305	1 446 969
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		524 100	368 500	961 499
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		80 220	34 805	485 470
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 325	23 874	32 379
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	622 434	431 831	1 493 162
	БАЛАНС	1600	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 556 953	1 620 421
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	167 135	131 827	(102 048)
	Итого по разделу III	1300	1 724 088	1 688 780	1 518 373
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	31	11 167	2 286
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		31	-	1 558
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	232
	НАЛОГИ		-	11 167	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	497
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	54	34	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	84	11 201	2 324
	БАЛАНС	1700	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Руководитель _____ Шкурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 273)	(1 378)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 273)	(1 378)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 436	95 454
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 586 651
	в том числе: ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 585 512
	Прочие расходы	2350	(27)	(1 467 553)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 466 040)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 136	213 174
	Налог на прибыль	2410	(8 828)	(42 766)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 415)	(21 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 413)	(21 384)
	Прочее	2460	(1)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 307	170 408

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 307	170 408
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

tel. +7(495)229-49-71

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Форма 0710004 с.2

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

Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 556 953	-	-	-	-	167 135	1 724 088
	3345	-						-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

tel. +7(495)229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3. Чистые активы

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

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

22 января 2021 г.

tel. +7(495)229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2020 г.

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

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

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

Форма 0710005 с.2

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

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

22 января 2021 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 31.12.2020 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	9062.59
Голосующие обыкновенные акции	171800	9062.59
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Должностное лицо подпись

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2020 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных ивестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100.00

Должностное лицо подпись

Информация о выплате дивидендов до 31.12.2020 г.

Период	Сумма, руб.
2012 г.	отсутствует
2013 г.	отсутствует
2014 г.	отсутствует
2015 г.	отсутствует
2016 г.	отсутствует
2017 г.	отсутствует
2018 г.	отсутствует
2019 г.	отсутствует
2020 г.	отсутствует

Должностное лицо подпись

Расшифровка доходов и расходов

№	Наименование показателей	Значение показателей 31.12.2020 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	
	- не систематического характера, тыс. руб.	
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
	- сырье и материалы, тыс. руб.	
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	
	- топливо, тыс. руб.	
	- электроэнергия, тыс. руб.	
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	
	- ЕСН, тыс. руб.	
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-1273**
	Аренда помещения	-366
	Нотариальные расходы	-12
	Оплата труда	-456
	Взносы с ФОТ	-138
	Почтовые расходы	0
	Сопровождение,установка,обновление программ	-30
	Услуги информационные и юридические	-54
	Аудиторские услуги	-217
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в**	**0**
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**45436**
	Доход по сделкам РЕПО	0
	Проценты к получению по договорам займов	44373
	Проценты на остаток денежных средств	1062
	Реализация ценных бумаг	0
	Востановление резерва по отпускам	0
	Списание кредиторской задолженности	0
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-27**
	Услуги банка	-23
	Госпошлина за государственную регистрацию выпуска эмиссионных ценных бумаг	0
	Себестоимость реализованных ценных бумаг	0
	Услуги брокера	0
	Списание дебиторской задолженности	-4
	Прочие расходы	0
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	

10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	

Должностное лицо

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1. 2. 3.	отсутствует			
Итого				0.00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
Итого		0.00	0.00					

Права требования

		Цена			

№ п/п	Наименование актива	приобретения задолженности по Соглашению, руб.	Сумма задолженности, руб.	Дата погашения	Схема погашения задолженности
1.	**ООО "Базил-Актив" Соглашение об уступке прав требования от 15.11.2019**	1,100,000,000.00	1 280 369 863,01 (Один миллиард двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка, в том числе: - сумма основного долга (задолженности) – 1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек; - сумма начисленных процентов – 180 369 863,01 (Сто восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка	5/1/2022	Единовременно или по частям в срок до 31.12.2022
Итого		**1,100,000,000.00**			

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	АО "Операторская Компания" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	2,000,000.00	140,655.74	3/20/2020	3/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2	АО "Операторская Компания" Договор займа 20190523/2 от 23.05.2019	3,000,000.00	433,479.46	5/24/2019	12/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3	АО "Операторская Компания" Договор займа 20200409 от 09.04.2020	2,500,000.00	163,524.59	4/9/2020	3/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
4	АО "Операторская Компания" Договор займа 20200519 от 19.05.2020	3,500,000.00	194,508.20	5/19/2020	3/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
5	АО "Операторская Компания" Договор займа 20200617 от 17.06.2020	1,500,000.00	71,926.23	6/19/2020	3/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

6	АО "Операторская Компания" Договор займа 20200707 от 07.07.2020	5,500,000.00	238,032.79	7/8/2020	3/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
7	АО "Операторская Компания" Договор займа 20201026 от 26.10.2020	1,600,000.00	22,732.24	10/27/2020	12/31/2021	8.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
8	ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	22,000,000.00	3,715,890.42	2/14/2019	12/31/2021	9.00%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
9	ООО "Ремвагонсервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	15,500,000.00	1,582,910.97	8/21/2019	12/31/2021	7.50%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
10	ООО "Базил-Актив" Договор займа 20190806 от 06.08.2019	467,000,000.00	0.00	8/6/2019	3/31/2021	8.50%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Итого	524,100,000.00	6,563,660.64					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								
Итого		0.00	0.00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	Простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35,162,580.00	87,420.00	5/19/2020	не ранее 01.06.2020	дисконт	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2.	Простой вексель № 024 ЗАО "Олминея"	45,056,929.50	43,070.50	11/23/2020	не ранее 30.11.2020	дисконт	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
Итого		80,219,509.50	130,490.50					

ЦЕННЫЕ БУМАГИ

№ п/п	Наименование актива	Кол-во	Цена	Балансовая стоимость				
1.	отсутствуют							
2.								

Итого		0	0					

Должностное лицо подпись

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "Операторская Компания" Договор займа 201903119 от 19.03.2020	140,655.74	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займу	текущая	100%	3/31/2021
2	АО "Операторская Компания" Договор займа 201905223/2 от 23.05.2019	433,479.46	12/31/2020	12/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	12/31/2021
3	АО "Операторская Компания" Договор займа 202004409 от 09.04.2020	163,524.59	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	3/31/2021
4	АО "Операторская Компания" Договор займа 202005119 от 19.05.2020	194,508.20	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	3/31/2021
5	АО "Операторская Компания" Договор займа 202006617 от 17.06.2020	71,926.23	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	3/31/2021
6	АО "Операторская Компания" Договор займа 202007107 от 07.07.2020	238,032.79	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	3/31/2021
7	АО "Операторская Компания" Договор займа 202010126 от 26.10.2020	22,732.24	12/31/2020	3/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	12/31/2021
8	ООО "Ремавтосервис" Договор займа 20190213-01 от 13.02.2019	3,715,890.42	12/31/2020	12/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	12/31/2021
9	ООО "Ремавтосервис" Договор займа 20190821 -01 от 21.08.2019	1,582,910.97	12/31/2020	12/31/2021	проценты по займам	текущая	100%	12/31/2021
10	ЗАО "Отмашка"	87,420.00	5/19/2020	не ранее 01.06.2020	дисконт по векселю	текущая	100%	не ранее 01.06.2020
11	ЗАО "Отмашка"	43,070.50	11/23/2020	не ранее 30.11.2020	дисконт по векселю	текущая	100%	не ранее 30.11.2020
11	КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	88,938.92	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	денежные средства на брокерском счету
12	Расходы по социальному страхованию	964,246.28	12/31/2020		Пособия за счет ФСС	текущая	100%	3/31/2021
13	Переплата по налогам	313.17	12/31/2020		НДС	текущая	100%	3/31/2021
14	Переплата по налогам	11,386.00	12/31/2020		Налог на прибыль	текущая	100%	3/31/2021
15	Таском ООО	30,080.00	12/15/2020	12/31/2021	аванс	текущая	100%	12/31/2021
	итого	**7,789,115.51**						

Должностное лицо подпись

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	30,532.50	12/31/2020	1/11/2021	Аренда помещения за декабрь 2020	текущая	100%	1/11/2021
	итого	**30,532.50**						

Должностное лицо подпись

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

«11» марта 2021г.

СПРАВКА О НАЛИЧИЕ ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВОВ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств полученные:

• На сумму 2 000 000 000,00 рублей по договору об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков в целях обеспечения обязательств по договору процентного денежного займа № 20190806 от 06.08.2019г. с ООО «БАЗИЛ-АКТИВ».

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

Генеральный директор _____ Е.А. Шмурнов

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
Генеральный директор
АО "Капитальные Инвестиции"
Г.А. Шкурлов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год

1. Общая информация об организации.

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции".
ИНН 7709954948, КПП 770901001, ОГРН 1147746596612
Форма собственности: закрытое акционерное общество, частная.
Дата государственной регистрации: 27 мая 2014 г.
Акционерами Общества на 31.12.2020 г. является:

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

В августе 2019 г. зарегистрировано уменьшение уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций в соответствии с п. 6 ст. 35 закона 208 - ФЗ «Об акционерных обществах».
По состоянию на 31.12.2020г. уставный капитал Общества составляет 1 556 952 962 (Один миллиард пятьсот пятьдесят шесть миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят два) рубля, разделен на 171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 062 (Девять тысяч шестьдесят два) рубля 59 копеек каждая. На 31.12.2020г. уставный капитал оплачен полностью.
Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.
Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.

2. Вид деятельности.

Основным видом экономической деятельности, согласно кодам статистики, АО «Капитальные Инвестиции" являются капиталовложения в ценные бумаги, дополнительными видами деятельности является, деятельность по управлению ценными бумагами, капиталовложения в собственность.
За 2020 год основной деятельностью Общества являются капиталовложения в ценные бумаги, предоставление денежных средств под процентные займы.

3. Информация об органах управления Общества.

Органами управления Общества являются:
- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.
В 2020 году обязанности Генерального директора исполнял Шмурнов Евгений Александрович

4. Информация о численности персонала Общества.

Списочная численность сотрудников Общества в 2020 году составляет 2 человека.

5. Основные сведения учетной политики.

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

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

6. Финансовая деятельность.

Валюта баланса за 2020 год составляет 1 724 172 тыс. руб.
Валюта баланса за 2019 год составляет 1 699 982 тыс. руб.
Валюта баланса за 2018 год составляет 1 520 697 тыс. руб.

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

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

Прочие доходы за 2019 год:

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

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

Прочие доходы за 2018 год:

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

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

Прочие расходы за 2020 год:

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

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

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

Прочие расходы за 2019 год:

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

7. Расшифровка основных статей баланса.

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

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

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

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

На 31.12.2018 *Стр. 1170 «Финансовые вложения» отстутсвует.*

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

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

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

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

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 2 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 2 770 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 27 535 тыс. руб.:*

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –8 тыс. руб.;
- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 3 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2014 год – 4 336 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2015 год – 5 549 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2016 год – 8 748 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 5 519 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.

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

- Авансы выданные - 30 тыс. руб.:
  - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи;
- Прочие дебиторы – 7 759 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
  - Проценты по векселю ЗАО «Олминея» №020, дата составления 19.05.2020 – 87 тыс. руб.;
  - Проценты по векселю ЗАО «Олминея» №024, дата составления 23.11.2020 – 43 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 5 299 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 1 265 тыс. руб.;
- Переплата по страховым взносам – 964 тыс. руб.;
- Переплата по налогу на прибыль за 2020 год – 12 тыс. руб.

На 31.12.2019 *Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 4 651 тыс. руб.:*

- Авансы выданные - 62 тыс. руб.:
  - ЗАО ИГ "РВМ Капитал" по Договору субаренды нежилого помещения № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 30 тыс. руб.;
  - АО "ИНТЕРФАКС" за публикацию –2 тыс. руб.;
  - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 30 тыс. руб.;
- Прочие дебиторы – 4 589 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
  - Проценты по договору займа, выданному ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» – 653 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 3 215 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 163 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 469 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 13 814 тыс. руб.:*

- Авансы выданные – 603 тыс. руб.:
  - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию – 329 тыс. руб.;
  - ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по договору на водоснабжение и водоотведение – 232 тыс. руб.;

4

- ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА" за публикацию – 13 тыс. руб.;
- ООО "ТНТ Экспресс Уорлдуайд (СНГ)" за экспресс доставку корреспонденции – 3 тыс. руб.;
- ООО «Такском» по договору о предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 26 тыс. руб.;

- Расчеты с покупателями - 0 тыс. руб. (за вычетом резерва по сомнительным долгам 17 579 т.р.):
  - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 2 480 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
  - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 15 099 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
- Прочие дебиторы – 10 818 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 2 242 тыс. руб.;
  - АО "БизнесПроф" обеспечительные платежи и авансы по договору купли-продажи недвижимого имущества – 10 тыс. руб.;
  - Проценты по договору займа, выданному ЗАО «Олминея» – 8 449 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 117 тыс. руб.
- Переплата по налогу на прибыль – 2 277 тыс. руб.
- Переплата по НДС –22 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 7 тыс. руб.
- Переплата в бюджет (госпошлины) – 70 тыс. руб.
- Выдача под отчет сотрудникам – 16 тыс. руб.

На 31.12.2020 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 604 320 тыс. руб.*:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 467 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190319 от 19.03.2020 под 9,0% годовых – 2 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200409 от 09.04.2020 под 9,0% годовых – 2 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200519 от 19.05.2020 под 9,0% годовых – 3 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200617 от 17.06.2020 под 9,0% годовых – 1 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200707 от 07.07.2020 под 9,0% годовых – 5 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20201026 от 26.10.2020 под 8,0% годовых – 1 600 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 22 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ЗАО «Олминея», простой вексель № 020, дата составления 19.05.2020, цена векселя – 35 163 тыс. руб., номинал векселя – 35 250 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 01.06.2020г.;

- ЗАО «Олминея», простой вексель № 024, дата составления 23.11.2020, цена векселя – 45 057 тыс. руб., номинал векселя – 45 100 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 30.11.2020г.

На 31.12.2019 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 403 305 тыс. руб.*:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 305 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
  АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 30 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20191028-02 от 28.10.2019 под 9,0% годовых – 15 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», простой вексель № 009, дата составления 26.04.2019, цена векселя – 34 805 тыс. руб., номинал векселя – 35 000 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 20.05.2019г.

На 31.12.2018 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 1 446 969 т.р.*:

- ЗАО "Олминея", Договор займа 20180927-01 от 27.09.18 под 11,50% годовых - 865 000 т.р., срок погашения – 31.12.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181128-01 от 28.11.18 под 11,50% годовых – 10 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 20.12.18 под 9% годовых – 2 500 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 27.12.18 под 9% годовых – 7 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- КИТ Финанс (АО), паи ЗПИФ недвижимости Нева Хаус, кол-во 1 628 шт. на сумму 485 470 т.р.
- КИТ Финанс (АО), операции РЕПО от 26.12.2018 – акции Сбербанка в количестве 483290 штук по цене 159,323 руб. на сумму **76 999** т.р. с выкупом 15.01.2019 года по цене 159, 864 руб. Расчет цены брокером осуществляется, исходя из 6,2% годовых.

На 31.12.2020 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.
На 31.12.2019 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.
На 31.12.2018 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.

На 31.12.2020 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.
На 31.12.2019 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.
На 31.12.2018 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.

На 31.12.2020 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 31 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – 31 тыс. руб.:
  - ЗАО ИГ «РВМ Капитал» по Договору субаренды № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 31 тыс. руб. (арендная плата за декабрь 2020);
- Авансы полученные – отсутствует.
- Расчеты с бюджетом – отстутствует.
  - .

На 31.12.2019 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 11 167 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – отстутсвует.
- Авансы полученные – отсутствует.

- Расчеты с бюджетом 11 167 тыс. руб.:
  - Налог на прибыль – 11 167 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 2 286 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 1 558 тыс. руб.:
  - ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 193 тыс. руб. (гарантийные удержания);
  - ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.2014 за ведение реестра – 1 тыс. руб.;
  - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 тыс. руб.;
  - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 тыс. руб.;
  - ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 224 тыс. руб. (гарантийные удержания).
- Авансы полученные - 232 тыс. руб.:
  - АО "БизнесПроф", по договору на возмещение затрат – 232 тыс. руб.

8. Информация по обеспечениям обязательств и платежей выданных и полученных.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.
На 31.12.2019 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.
На 31.12.2018 года обеспечения обязательств выданные отстутствуют.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2020г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.
На 31.12.2019 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2019г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.
Обеспечений обязательств полученных за 2018 год не было.

10. Обязательный аудит Общества.

По итогам 2020 года Общество подлежит обязательному аудиту.

11. Информация о постоянных и временных разницах.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2020г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 44 136 тыс. руб., условный расход составил 8 827 тыс. руб. постоянные налоговые обязательства – 1 тыс. руб., вычитаемые временные разницы составили (22 063) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (4 413) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2019г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 213 174 тыс. руб., условный расход составил 42 635 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 132 тыс. руб., вычитаемые временные

разницы составили (106 920) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (21 384) тыс. руб. В результате прибыль по итогам 2019 года составила 170 408 тыс. руб.

В результате инвентаризации временных разниц в 2019 году выявлен излишне начисленный в 2018 году отложенный налоговый актив с убытка в размере 18 258 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» такие ошибки подлежат ретроспективной корректировке.

В 2019 году излишне начисленный налоговый актив отнесен на счет 84 в размере 18 258 тыс. руб.

Данная операция отражена в Отчете об изменении капитала за Январь – Декабрь 2019г. в Разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок»:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017г.	Изменения капитала за 2018г.		На 31 декабря 2018г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	1 620 421	(83 790)	-	1 536 631
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3500	1 620 421	(102 048)	-	1 518 373
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(97 579)	(83 790)	97 579	(83 790)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3501	(97 579)	(102 048)	97 579	(102 048)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

В бухгалтерскую отчетность 2019 года внесены корректировки сравнительных показателей за 2018 год.

Изменения сравнительных показателей в бухгалтерском балансе приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, тыс. руб. (стало)	Сумма, тыс. руб. (было)
Отложенные налоговые активы на 31.12.2018г.	1180	27 535 тыс. руб.	45 793 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2018	1370	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

Изменения сравнительных показателей в отчете о финансовых результатах приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, т.р. (стало)	Сумма, т.р. (было)
Изменение отложенных	2450	3 337 тыс. руб.	21 595 тыс. руб.

8

налоговых активов на 31.12.2018г.			
Чистая прибыль (убыток) 31.12.2018	2400	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2018 г. получило бухгалтерский убыток в размере 105 385 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 18 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 3 337 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2018 года составил 102 048 тыс. руб.

13. Информация об основном управленческом персонале Общества.

За 2020 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 290,61	62 601,76
в т.ч. отпускные	5 906,64	1 783,80
Главный бухгалтер	233 311,26	70 460,00
в т.ч. отпускные	8 843,64	2 670,77

За 2019 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	204 830,51	61 858,81
в т.ч. отпускные	17 475,88	5 277,72
Главный бухгалтер	251 997,04	76 103,11
в т.ч. отпускные	16 747,04	5 057,61

За 2018 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 727,42	62 733,68
в т.ч. отпускные	19 275,99	5 821,34
Главный бухгалтер	821 489,27	248 089,76
в т.ч. отпускные	60 417,60	18 246,12

14. Информация о связанных сторонах.

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2020 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	имеет (Д.У.) более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	уставном капитале Общества – абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008				
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право через свое дочернее общество распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	366	31	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	207	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	15 000	15 809	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	4 600	5 056	Погашение займов 31.12.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	11/2008				
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инжиниринг»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

ООО «РСМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «КРАСНОЯРСКАЯ РЕЦИКЛИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИнстройАльянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РТМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «Формат»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Стройэкспорт»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ СМТ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2019 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской	Условия и сроки осуществления (завершения)

12

	связанной стороной			задолженности	расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	Имеет (Д.У.) 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества	Субаренда помещения	223	отсутствует	отсутствует
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право через свое дочернее общество распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	62	отсутствует	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	205	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	3 000	3 163	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
ООО «Благополучие»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

13

ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО	Общество и	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

«Инжиниринг»	юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008				
ООО «Мостальянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Технологии воды»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РВМ ВСМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Красноярская рециклинговая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инстрой Альянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

15. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства на 31.12.2020г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 54 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 54 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2019г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 34 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 34 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2018г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 38 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 38 тыс. руб.

16. Информация о событиях после отчетной даты.
Событий после отчетной даты за 2020 год не было.

17. Непрерывность деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2020г. величина чистых активов больше величины уставного капитала. Кроме того, сумма чистой прибыли за 2020 год составила 35 307 тыс. руб.

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

Генеральный директор _____ Шмурнов Е. А.

Главный бухгалтер _____ Криницкая А. А.

ДОГОВОР ВЫДАЧИ ВЕКСЕЛЯ

г. Санкт-Петербург 26 апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис», именуемое в дальнейшем «**Векселедатель**», в лице Генерального директора Агафонова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции», именуемое в дальнейшем «**Векселедержатель**», в лице уполномоченного представителя Королёва Гавриила Константиновича, действующего на основании Доверенности № 68 от 18 апреля 2019г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Векселедатель** обязуется передать в собственность **Векселедержателю** простой вексель с реквизитами, указанными в п.1.2. настоящего Договора, а **Векселедержатель** обязуется принять этот вексель в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и уплатить за него определенную в настоящем Договоре цену.

1.2. Реквизиты простого векселя:
Место составления векселя: г. Санкт-Петербург
Место платежа: 196105, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 143, литер. А

Векселедатель	Общество с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис» (ОГРН 1085321004120), 196105, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 143, литер. А
Номинал	Номинал векселя составляет 35 000 000,00 (Тридцать пять миллионов) рублей 00 коп.
Дата составления	«26» апреля 2019 г.
Номера векселя	№009
Количество	1 (одна) штука
Срок платежа	По предъявлении, но не ранее 20 мая 2019 года
Цена векселя	34 805 470 (Тридцать четыре миллиона восемьсот пять тысяч четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.

1.3. Цена сделки по настоящему Договору составляет 34 805 470 (Тридцать четыре миллиона восемьсот пять тысяч четыреста семьдесят) рублей 00 копеек.

2.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Векселедержатель в срок не позднее **«26» апреля 2019 года** обязан оплатить Цену сделки, согласно п. 1.3. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Векселедателя, указанный в настоящем договоре.

2.2. Векселедатель обязан совершить все необходимые действия по оформлению векселя в соответствии с действующим законодательством и передать вексель Векселедержателю с оформлением акта приема-передачи векселя не позднее **«26» апреля 2019 года.**

3.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей **Векселедатель** и **Векселедержатель** несут ответственность в соответствии с действующем законодательством.

3.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих осуществлению **Сторонами** своих обязательств по настоящему Договору, таких как война, наводнения, стихийные бедствия, они освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.3. **Векселедатель** гарантирует, что вексель, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, является подлинным, никому не продан, свободен от залоговых и других прав третьих лиц, и является его собственностью.

3.4. В случае, если передаваемый в соответствии с п.1.2. настоящего Договора простой вексель будет признан недействительным в связи с несоответствием по форме или содержанию законодательству РФ, то **Векселедатель** обязан передать **Векселедержателю** взамен простой вексель с аналогичными исправленными реквизитами.

4.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

4.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются **Сторонами** путем переговоров. При недостижении договоренности спор передается на рассмотрение в Арбитражный Суд города Москвы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств по настоящему Договору.

5.2. Все изменения и дополнения по настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами **Сторон**.

5.3. Действие Договора может быть прекращено по взаимному согласию **Сторон**.

6.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Векселедатель
ООО «Ремвагонсервис»

196105, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 143, литер. А
ИНН 5321125917
КПП 781001001
ОГРН 1085321004120
р/с 40702810624000012568 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва, БИК 044525976,
к/с 30101810900000000703

Генеральный директор

_____/Д.С.Агафонов/

М.П.

Векселедержатель
АО «Капитальные Инвестиции»

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал д. 9, эт/пом/ком 8/1/4
ИНН 7709954948
КПП 770901001
ОГРН 1147746596612
р/с 40701810422000047150 в АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва, БИК 044525976,
к/с 30101810900000000703

Уполномоченный представитель

_____/ Г.К.Королёв /

М.П.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ВЕКСЕЛЯ

г. Москва 26 апреля 2019 года

Настоящий Акт составлен в том, что **Общество с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис»**, в лице Генерального директора Агафонова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, передало, а **Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»**, уполномоченного представителя Королёва Гавриила Константиновича, действующего на основании Доверенности № 68 от 18 апреля 2019г., приняло простой вексель со следующими реквизитами:

Реквизиты простого векселя:
Место составления векселя: г. Санкт-Петербург
Место платежа: 196105, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 143, литер. А

Векселедатель	Общество с ограниченной ответственностью «Ремвагонсервис» (ОГРН 1085321004120), 196105, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 143, литер. А
Номинал	Номинал векселя составляет 35 000 000,00 (Тридцать пять миллионов) рублей 00 коп.
Дата составления	«26» апреля 2019 г.
Номера векселя	№009
Количество	1 (одна) штука
Срок платежа	По предъявлении, но не ранее 20 мая 2019 года

Передал: _____ **/ Агафонов Д.С./**

Принял: **/ Королёв Г.К./**

НАСТОЯЩЕЕ СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ("**Соглашение**") заключено 15 ноября 2019 г.

СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЯ:

(1) **КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)** ("**Первоначальный кредитор**") в лице Сычева Юрия Анатольевича, действующего на основании доверенности № 1 от 24 мая 2019 г., и

(2) **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"** ("**Новый кредитор**") в лице Генерального директора Шмурнова Евгения Александровича, действующего на основании Устава.

(далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**").

СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1 Первоначальный кредитор уступает, а Новый кредитор принимает все права (требования) цедента по Соглашению об уступке прав (требований) от 27 мая 2019 г. ("**Договор цессии**"), заключенному между Первоначальным кредитором в качестве цедента и Обществом с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ", зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 121596, город Москва, улица Толбухина, дом 11, корпус 2, пом. II офис 17Б, ИНН 7702818390, ОГРН 1137746585470 ("**Должник**"), в качестве цессионария.

1.2 Права (требования) Первоначального кредитора к Должнику, уступаемые Новому кредитору, включают:

(a) сумму, подлежащую оплате за уступаемые по Договору цессии права требования, в размере 1 280 369 863,01 (один миллиард двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка); и

(b) все иные права цедента по Договору цессии или в связи с ним, включая, помимо прочих, все денежные требования Первоначального кредитора к Должнику по уплате всех сумм, комиссий, пеней, штрафов, расходов, убытков и иных сумм, подлежащих уплате в соответствии с Договором цессии, не уплаченных на дату заключения настоящего Соглашения, срок уплаты которых еще не наступил либо в отношении которых не произошло событие, с которым связана обязанность по уплате соответствующей суммы Первоначальному кредитору.

(далее совместно - "**Права (требования)**", а по отдельности - "**Право (требование)**").

1.3 Права (требования) переходят к Новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали на дату подписания Соглашения.

1.4 Права (требования) переходят к Новому кредитору в момент подписания Соглашения.

2. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)

2.1 Первоначальный кредитор обязуется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения передать Новому кредитору все документы,

удостоверяющие уступаемые Права (требования), включая Договор цессии со всеми дополнительными соглашениями и приложениями к нему.

Первоначальный кредитор обязуется по разумному требованию Нового кредитора своевременно передать Новому кредитору иные документы, если таковые у него имеются, относящиеся к Правам (требованиям).

2.2 Первоначальный кредитор обязуется письменно уведомить Должника о состоявшемся переходе Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения путем направления уведомления по форме, приведенной в Приложении 1 к Соглашению.

2.3 Стороны обязуются предпринять прочие действия, которые необходимы или желательны для передачи Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору.

2.4 Обязательства Первоначального кредитора по передаче документов считаются выполненными в дату фактической передачи Новому кредитору документов, указанных в п. 2.1 настоящего Соглашения, удостоверенной подписанием Сторонами акта приема-передачи по форме, приведенной в Приложении 2 к Соглашению.

3. ЦЕНА УСТУПАЕМЫХ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1 В счет оплаты за уступаемые Права (требования) Новый кредитор обязуется уплатить Первоначальному кредитору сумму в размере 1 100 000 000,00 (один миллиард сто миллионов) руб.

3.2 Сумма, указанная в п. 3.1 Соглашения, уплачивается Новым кредитором единовременно или по частям в срок до [15 ноября 2019 года.

3.3 Все расчеты по Соглашению производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный в п. 8 Соглашения расчетный счет Первоначального кредитора или в иной неденежной форме (иным способом), не противоречащей законодательству РФ, письменно согласованным Сторонами.

3.4 Обязательства Нового кредитора по оплате Первоначальному кредитору цены Прав (требований) считаются исполненными:

(a) в дату зачисления денежных средств в сумме, эквивалентной указанной в п. 3.1 Соглашения цене уступаемых Прав (требований) на корреспондентский счет банка Первоначального кредитора (при денежном способе исполнения обязательства по оплате);

(b) в дату подписания Сторонами документа (документов) о проведении взаиморасчетов (при неденежном способе оплаты), удостоверяющего исполнение неденежным способом обязательства Нового кредитора по уплате Первоначальному кредитору цены Прав (требований).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 Первоначальный кредитор отвечает перед Новым кредитором за недействительность переданного согласно настоящему Соглашению Права (требования) и недостоверность документов в обоснование Права (требования).

Первоначальный кредитор не несет ответственности перед Новым кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение переданного ему требования Должником.

4.2 За нарушение сроков оплаты (п. 3.2 Соглашения) Первоначальный кредитор вправе требовать с Нового кредитора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,01% (одна сотая процента) от не уплаченной вовремя суммы за каждый день просрочки.

4.3 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Соглашению, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

4.4 Во всех других случаях неисполнения обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО КРЕДИТОРА И НОВОГО КРЕДИТОРА

5.1 Настоящим каждая Сторона на дату заключения настоящего Соглашения гарантирует и заверяет другую Сторону в том, что:

(a) она имеет все полномочия в соответствии с применимым законодательством на заключение и исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению, в том числе заключение и исполнение Соглашения одобрено Общим собранием участников или акционеров Стороны с соблюдением установленного ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" или ФЗ "Об акционерных обществах" порядка. Предусмотренный законодательством РФ документ об одобрении Общим собранием участников или акционеров Стороны заключения и исполнения настоящего Соглашения передан Сторонами друг другу в дату заключения настоящего Соглашения;

(b) лица, подписавшие настоящее Соглашение, имеют все полномочия подписать его от имени Стороны, а также подписывать другие документы, относящиеся к настоящему Соглашению, и представлять такую Сторону в отношениях с другой Стороной в связи с исполнением настоящего Соглашения; и

(c) ее обязательства по настоящему Соглашению являются правомерными и действительными, и ей не известны какие-либо обстоятельства, в результате которых она могла бы нарушить свои обязательства по сделкам с третьими лицами, стороной которых она является.

5.2 Настоящим Первоначальный кредитор на дату заключения настоящего Соглашения гарантирует и заверяет Нового кредитора в том, что:

(a) вся информация, представленная Новому кредитору в связи с настоящим Соглашением, является полной и точной во всех существенных отношениях, и он не скрыл никаких обстоятельств, которые могли бы негативно повлиять на решение Нового кредитора о заключении настоящего Соглашения;

(b) Договор цессии является действительной сделкой в соответствии с применимым к нему законодательством; и

(c) в отношении Прав (требований) отсутствуют какие-либо споры, обременения, права третьих лиц и они не находятся под запретом или арестом (в зависимости от того, что применимо) на дату настоящего Соглашения.

5.3 Каждая Сторона заключает настоящее Соглашение, полагаясь на гарантии и заверения другой Стороны, изложенные в пунктах 5.1 и 5.2 выше, и такие гарантии и заверения являются заверениями об обстоятельствах по смыслу статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1 Настоящее Соглашение регулируется законодательством Российской Федерации и подлежит толкованию в соответствии с ним.

6.2 Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением Соглашения, Стороны будут разрешать путем переговоров.

6.3 В случае неурегулирования споров путем переговоров заинтересованная Сторона направляет в письменной форме претензию, подписанную уполномоченным лицом.

6.4 Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в п. 8 Соглашения.

6.5 Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

6.6 В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного в п. 6.5 срока, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2 Все изменения и дополнения к Соглашению действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Соглашения.

7.3 Уведомления, направляемые Стороной в связи с Соглашением, должны быть направлены по адресу другой Стороны, указанному в п. 8 Соглашения, заказным письмом с уведомлением о вручении либо передачи с курьером под роспись уполномоченного представителя Стороны-получателя Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении.

Уведомления в электронной форме могут направляться Сторонами исключительно в дополнение к уведомлениям в письменной форме и не имеют самостоятельной юридической силы. Уведомления в электронной форме могут направляться по адресам электронной почты Сторон, указанным в п. 8 Соглашения.

7.4 Первоначальный кредитор не вправе уступать никакие свои права по настоящему Соглашению, полностью или в части, без предварительного письменного согласия Нового кредитора.

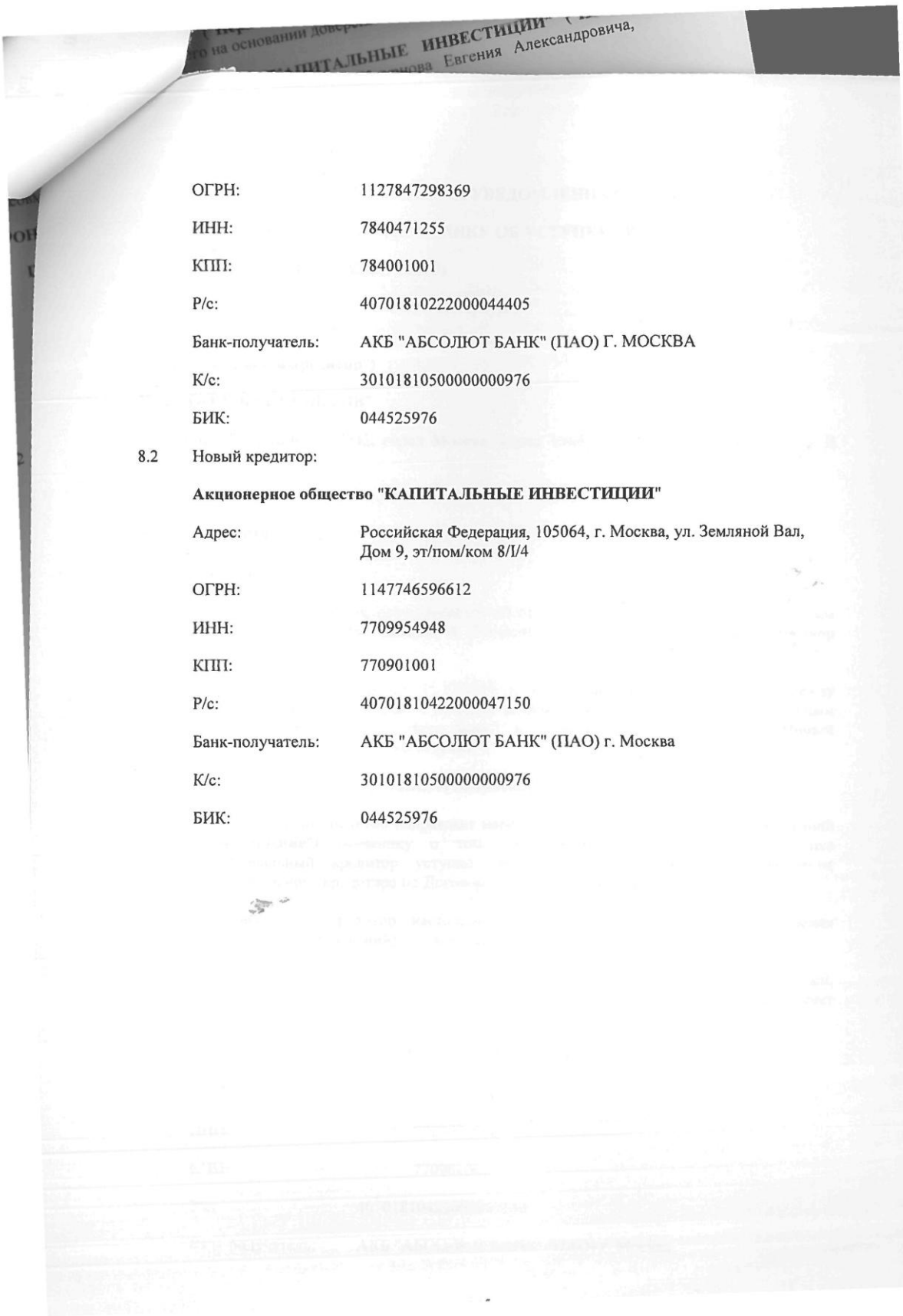
7.5 Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1 Первоначальный кредитор:

КИТ Финанс Трейд (Общество с ограниченной ответственностью)

Адрес: Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А



	ОГРН:	1127847298369
	ИНН:	7840471255
	КПП:	784001001
	Р/с:	40701810222000044405
	Банк-получатель:	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) Г. МОСКВА
	К/с:	30101810500000000976
	БИК:	044525976

8.2 Новый кредитор:

Акционерное общество "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

Адрес:	Российская Федерация, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, Дом 9, эт/пом/ком 8/I/4
ОГРН:	1147746596612
ИНН:	7709954948
КПП:	770901001
Р/с:	40701810422000047150
Банк-получатель:	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва
К/с:	30101810500000000976
БИК:	044525976

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ ОБ УСТУПКЕ

УВЕДОМЛЕНИЕ ДОЛЖНИКУ ОБ УСТУПКЕ ТРЕБОВАНИЯ

От: "КИТ ФИНАНС ТРЕЙД" (ООО)

Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург,
ул. Марата, д. 69-71, лит. А

("**Первоначальный кредитор**")

Кому: ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

Российская Федерация, 117042, город Москва, улица Толбухина, дом 11, корпус 2, пом. II офис 17Б

("**Должник**")

Дата: 15.11.2019

Мы ссылаемся на:

1) Соглашение об уступке прав (требований) от 27 мая 2019 г. между Первоначальным кредитором в качестве цедента и Должником в качестве цессионария ("**Договор цессии**"); и

2) Соглашение об уступке от 15.11.2019 г. в отношении Договора цессии между Первоначальным кредитором в качестве первоначального кредитора и Акционерным обществом "Капитальные Инвестиции" в качестве нового кредитора ("**Новый кредитор**") ("**Соглашение об уступке**").

1. УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕХОДЕ ТРЕБОВАНИЙ

1.1 Первоначальный кредитор направляет настоящее уведомление об уступке требований ("**Уведомление**") Должнику о том, что согласно Соглашению об уступке Первоначальный кредитор уступил Новому кредитору все права требования Первоначального кредитора по Договору ("**Права (требования)** ").

1.2 Первоначальный кредитор настоящим информирует Должника о состоявшемся переходе Прав (требований) к Новому кредитору согласно Соглашению об уступке.

1.3 Настоящим Первоначальный кредитор поручает Должнику осуществлять все платежи, подлежащие уплате Должником по Договору, по следующим реквизитам на счет Нового кредитора:

Акционерное общество "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

ОГРН:	1147746596612
ИНН:	7709954948
КПП:	770901001
Р/с:	40701810422000047150
Банк-получатель:	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва

6

К/с: 30101810500000000976

1.4 БИК: 044525976

1.5 Первоначальный кредитор поручает Должнику вести всю дальнейшую корреспонденцию в отношении Прав (требований) с Новым кредитором с использованием следующих контактных данных Нового кредитора:

2. **Акционерное общество "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"**

Адрес: Российская Федерация, 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, Дом 9, эт/помком 8/I/4

либо иных контактных данных, которые укажет Новый кредитор.

2.1 Подтверждая получение и подписывая настоящее Уведомление, Должник соглашается, что он предпримет действия, которые необходимы или желательны для завершения передачи Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору включая, помимо прочего, изменение Договора для отражения Нового Кредитора в качестве кредитора.

3. **ЭКЗЕМПЛЯРЫ**

Настоящее Уведомление составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному экземпляру для Первоначального кредитора и Должника.

ПОДПИСАНО

От имени Первоначального кредитора

"КИТ ФИНАНС ТРЕЙД" (ООО)

_____ (_____)

_____

Получение Уведомления подтверждаю и с уступкой Прав (требований) согласен

От имени Должника

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

_____ (_____)

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ
К СОГЛАШЕНИЮ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)
ОТ _____ 2019 г.

Настоящий акт приема-передачи документов ("**Акт**") составлен _____ 2019 г. между:

(1) **КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ) ("Первоначальный кредитор")** в лице _____, действующего на основании _____, и

(2) **АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ" ("Новый кредитор")** в лице _____, действующего на основании _____ о нижеследующем:

1.1. Во исполнение обязательств Первоначального кредитора по Соглашению об уступке прав (требований) от _____ 2019 г., заключенного между Первоначальным кредитором и Новым кредитором ("**Соглашение**"), Первоначальный кредитор передал, а Новый кредитор принял следующие документы в количестве [•] ([•]) штук:

№	Наименование документа	Количество страниц	Форма (оригинал/копия)
[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]

1.2. Новый кредитор не имеет претензий к принятым документам, их количеству, комплектации и форме предоставления, и признает, что обязательства Первоначального кредитора по предоставлению документов на основании п. 2.1 Соглашения исполнены Первоначальным кредитором надлежащим образом.

1.3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Первоначального кредитора и Нового кредитора.

Первоначальный кредитор

КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)

_____

Новый кредитор

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

_____

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО настоящее Соглашение было подписано каждой его стороной.

От имени Первоначального кредитора	От имени Нового кредитора
"КИТ ФИНАНС ТРЕЙД" (ООО)	**АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"**
Сычев Юрий Анатольевич	[●]

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
_____(_____) лист___
Генеральный директор
АО " Капитальные Инвестиции"

Е.А. Шмурнов

НАСТОЯЩЕЕ СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) (**"Соглашение"**) заключено 27 мая 2019 г.

СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЯ:

(1) **КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)** (**"Первоначальный кредитор"**) в лице Сычева Юрия Анатольевича, действующего на основании доверенности № 1 от 24 мая 2019 г., и

(2) **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЗИЛ-АКТИВ"** (**"Новый кредитор"**) в лице Генерального директора Кавкина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава.

(далее совместно именуемые **"Стороны"**, а по отдельности - **"Сторона"**).

СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1 Первоначальный кредитор уступает, а Новый кредитор принимает все права (требования) Первоначального кредитора по Договору займа № 230418-01 от 23 апреля 2018 г. (**"Договор займа"**), заключенному между Первоначальным кредитором в качестве займодавца и Обществом с ограниченной ответственностью "ГАЗОПРОВОД", зарегистрированным по адресу: Российская Федерация, 117042, город Москва, улица Южнобутовская, д. 139, пом. II, ком. 2, ИНН 7727306386, ОГРН 5167746421651 (**"Должник"**), в качестве заемщика.

1.2 Права (требования) Первоначального кредитора к Должнику, уступаемые Новому кредитору, включают:

(a) сумму основного долга в размере 1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек;

(b) сумму процентов, начисленных на дату подписания соглашения (включительно) в размере 180 369 863,01 (Сто восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка; и

(c) все иные существующие и будущие права Кредитора по Договору займа или в связи с ним, включая, помимо прочих, все денежные требования Кредитора к Должнику по уплате всех сумм основного долга, процентов, процентов за просрочку, комиссий, пеней, штрафов, расходов, убытков и иных сумм, подлежащих уплате в соответствии с Договором займа, не уплаченных на дату заключения настоящего Соглашения, срок уплаты которых еще не наступил либо в отношении которых не произошло событие, с которым связана обязанность по уплате соответствующей суммы Кредитору.

(далее совместно - **"Права (требования)"**, а по отдельности - **"Право (требование)"**).

1.3 Права (требования) переходят к Новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали на дату подписания Соглашения.

1.4 Права (требования) переходят к Новому кредитору в момент подписания Соглашения. Права (требования), которые на момент подписания Соглашения являются будущими

денежными требованиями, будут считаться перешедшими к Новому кредитору с момента, когда возникло такое Право (требование).

2. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)

2.1 Первоначальный кредитор обязуется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения передать Новому кредитору все документы, удостоверяющие уступаемые Права (требования):

(a) Договор займа со всеми дополнительными соглашениями и приложениями к нему;

(b) документы, подтверждающие предоставление суммы займа Должнику; и

Первоначальный кредитор обязуется по разумному требованию Нового кредитора своевременно передать Новому кредитору иные документы, если таковые у него имеются, относящиеся к Правам (требованиям).

2.2 Первоначальный кредитор обязуется письменно уведомить Должника о состоявшемся переходе Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Соглашения путем направления уведомления по форме, приведенной в Приложении 1 к Соглашению, и обеспечить получение от Должника подтверждения о получении уведомления. Первоначальный кредитор обязуется представить Новому кредитору надлежащим образом заверенные копии соответствующих уведомления и подтверждения получения Должником уведомления о состоявшемся переходе Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты фактического получения Должником уведомления о переходе Прав (требований)

2.3 Стороны обязуются предпринять прочие действия, которые необходимы или желательны для передачи Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору.

2.4 Обязательства Первоначального кредитора по передаче документов считаются выполненными в дату фактической передачи Новому кредитору документов, указанных в п. 2.1, 2.2 настоящего Соглашения, удостоверенной подписанием Сторонами акта приема-передачи по форме, приведенной в Приложении 2 к Соглашению.

3. ЦЕНА УСТУПАЕМЫХ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1 В счет оплаты за уступаемые Права (требования) Новый кредитор обязуется уплатить Первоначальному кредитору сумму в размере 1 280 369 863,01 (Один миллиард двести восемьдесят миллионов триста шестьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят три) рубля 01 копейка.

3.2 Сумма, указанная в п. 3.1 Соглашения, уплачивается Новым кредитором единовременно или по частям в срок до 31 декабря 2022 г.

3.3 Все расчеты по Соглашению производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на указанный в п. 8 Соглашения расчетный счет Первоначального кредитора или в иной неденежной форме (иным способом), не противоречащей законодательству РФ, письменно согласованным Сторонами.

3.4 Обязательства Нового кредитора по оплате Первоначальному кредитору цены Прав (требований) считаются исполненными:

(a) в дату зачисления денежных средств в сумме, эквивалентной указанной в п. 3.1 Соглашения цене уступаемых Прав (требований) на корреспондентский счет банка Первоначального кредитора (при денежном способе исполнения обязательства по оплате).

(b) в дату подписания Сторонами документа (документов) о проведении взаиморасчетов (при неденежном способе оплаты), удостоверяющего исполнение неденежным способом обязательства Нового кредитора по уплате Первоначальному кредитору цены Прав (требований).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 Первоначальный кредитор отвечает перед Новым кредитором за недействительность переданного согласно настоящему Соглашению Права (требования) и недостоверность документов в обоснование права требования.

Первоначальный кредитор не несет ответственности перед Новым кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение переданного ему требования Должником.

4.2 За нарушение сроков оплаты (п. 3.2 Соглашения) Первоначальный кредитор вправе требовать с Нового кредитора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,01% (одна сотая процента) от не уплаченной вовремя суммы за каждый день просрочки.

4.3 За нарушение сроков передачи документов (п. 2.1 Соглашения) Новый кредитор вправе требовать с Первоначального кредитора уплаты неустойки (пеней) в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей за каждый день просрочки.

4.4 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Соглашению, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

4.5 Во всех других случаях неисполнения обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО КРЕДИТОРА И НОВОГО КРЕДИТОРА

5.1 Настоящим каждая Сторона на дату заключения настоящего Соглашения гарантирует и заверяет другую Сторону в том, что:

(a) она имеет все полномочия в соответствии с применимым законодательством на заключение настоящего Соглашения и исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению. Документ, отвечающий требованиям законодательства РФ, подтверждающий заключение и исполнение Сторонами настоящего Соглашения при наличии необходимых полномочий, передан Сторонами друг другу в дату заключения настоящего Соглашения;

(b) лица, подписавшие настоящее Соглашение, имеют все полномочия подписать его от имени Стороны, а также подписывать другие документы, относящиеся к настоящему Соглашению, и представлять такую Сторону в отношениях с другой Стороной в связи с исполнением настоящего Соглашения; и

(c) ее обязательства по настоящему Соглашению являются правомерными и действительными, и ей не известны какие-либо обстоятельства, в результате которых она могла бы нарушить свои обязательства по сделкам с третьими лицами, стороной которых она является.

5.2 Настоящим Первоначальный кредитор на дату заключения настоящего Соглашения гарантирует и заверяет Нового кредитора в том, что:

(a) вся информация, представленная Новому кредитору в связи с настоящим Соглашением, является полной и точной во всех существенных отношениях, и он не скрыл никаких обстоятельств, которые могли бы негативно повлиять на решение Нового кредитора о заключении настоящего Соглашения;

(b) Договор займа является действительной сделкой в соответствии с применимым к нему законодательством; и

(c) в отношении Прав (требований) отсутствуют какие-либо споры, обременения, права третьих лиц и они не находятся под запретом или арестом (в зависимости от того, что применимо) на дату настоящего Соглашения.

5.3 Настоящим Новый кредитор на дату заключения настоящего Соглашения гарантирует и заверяет Первоначального кредитора в том, что:

(a) заключение и исполнение Соглашения одобрено Общим собранием участников Нового кредитора с соблюдением установленного ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» порядка.

5.4 Каждая Сторона заключает настоящее Соглашение, полагаясь на гарантии и заверения другой Стороны, изложенные в пунктах 5.1 - 5.3 выше, и такие гарантии и заверения являются заверениями об обстоятельствах по смыслу статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1 Настоящее Соглашение регулируется законодательством Российской Федерации и подлежит толкованию в соответствии с ним.

6.2 Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением Соглашения, Стороны будут разрешать путем переговоров.

6.3 В случае неурегулирования споров путем переговоров заинтересованная Сторона направляет в письменной форме претензию, подписанную уполномоченным лицом.

6.4 Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в п. 8 Соглашения.

6.5 Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

6.6 В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного в п. 6.5 срока, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1 Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2 Все изменения и дополнения к Соглашению действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Соглашения.

7.3 Уведомления, направляемые Стороной в связи с Соглашением, должны быть направлены по адресу другой Стороны, указанному в п. 8 Соглашения, заказным письмом с уведомлением о вручении либо передачи с курьером под роспись уполномоченного представителя Стороны-получателя Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении.

Уведомления в электронной форме могут направляться Сторонами исключительно в дополнение к уведомлениям в письменной форме и не имеют самостоятельной юридической силы. Уведомления в электронной форме могут направляться по адресам электронной почты Сторон, указанным в п. 8 Соглашения.

7.4 Первоначальный кредитор не вправе уступать никакие свои права по настоящему Соглашению, полностью или в части, без предварительного письменного согласия Нового кредитора.

7.5 Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1 Первоначальный кредитор:

КИТ Финанс Трейд (Общество с ограниченной ответственностью)

Адрес:	Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71, лит. А
ОГРН:	1127847298369
ИНН:	7840471255
КПП:	784001001
Р/с:	40701810222000044405
Банк-получатель:	АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) Г. МОСКВА
К/с:	30101810500000000976
БИК:	044525976

По Доверенности № 1 от 24 мая 2019 г. _____ / Ю.А. Сычев /

8.2 Новый кредитор:

Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"

Адрес:	Российская Федерация, 121596, г. Москва, ул. Толбухина, д. 11, корп. 2, этаж цоколь, пом. II, офис 17б
ОГРН:	1137746585470
ИНН:	7702818390
КПП:	773101001
Р/с:	40702810900024380002
Банк-получатель:	КБ «ЛОКО-Банк» (АО) г. Москва
К/с:	30101810945250000161
БИК:	044525161

Генеральный директор _____ / С.В. Кавкин /

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ ОБ УСТУПКЕ

УВЕДОМЛЕНИЕ ДОЛЖНИКУ ОБ УСТУПКЕ ТРЕБОВАНИЯ И ПОДТВЕРЖДЕНИЕ

От: КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)

Российская Федерация, 191119, г. Санкт-Петербург,
ул. Марата, д. 69-71, лит. А

(далее - **"Первоначальный кредитор"**)

Кому: ООО "ГАЗОПРОВОД"

Российская Федерация, 117042, город Москва, улица Южнобутовская, д. 139, пом. II, ком. 2

(далее - **"Должник"**)

Дата: [•]

Мы ссылаемся на:

1) Договор займа № 230418-01 от 23 апреля 2018 г. между Первоначальным кредитором в качестве займодавца и Должником в качестве заемщика (далее - **"Договор"**); и

2) Соглашение об уступке от 27 мая 2019 г. в отношении Договора между Первоначальным кредитором в качестве первоначального кредитора и Обществом с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ" в качестве нового кредитора (далее - **"Новый кредитор"**) (далее - **"Соглашение об уступке"**).

1. УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ УСТУПКЕ И ПЕРЕХОДЕ ТРЕБОВАНИЙ

1.1 Первоначальный кредитор направляет настоящее уведомление об уступке требований (далее - **"Уведомление"**) Должнику о том, что согласно Соглашению об уступке Первоначальный кредитор уступил Новому кредитору все существующие и будущие права и требования Первоначального кредитора по Договору (далее - **"Права (требования)"**).

1.2 Первоначальный кредитор настоящим информирует Должника о состоявшемся переходе Прав (требований) к Новому кредитору согласно Соглашению об уступке.

1.3 Настоящим Первоначальный кредитор поручает Должнику осуществлять все платежи, подлежащие уплате Должником по Договору, по следующим реквизитам на счет Нового кредитора:

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

ОГРН:	1137746585470
ИНН:	7702818390
КПП:	773101001
Р/с:	[•]

Банк-получатель:	[•]
К/с:	[•]
БИК:	[•]

1.4 Первоначальный кредитор поручает Должнику вести всю дальнейшую корреспонденцию в отношении Прав (требований) с Новым кредитором с использованием следующих контактных данных Нового кредитора:

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

Адрес:	Российская Федерация, 121596, г. Москва, ул. Толбухина, д. 11, корп. 2, этаж цоколь, пом. II, офис 17б
Телефон/факс:	[•]
Электронная почта:	[•]

либо иных контактных данных, которые укажет Новый кредитор.

1.5 Подтверждая получение и подписывая настоящее Уведомление, Должник соглашается, что он предпримет действия, которые необходимы или желательны для завершения передачи Прав (требований) от Первоначального кредитора к Новому кредитору включая, помимо прочего, изменение Договора для отражения Нового Кредитора в качестве кредитора.

2. ЭКЗЕМПЛЯРЫ

Настоящее Уведомление составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу, по одному экземпляру для Первоначального кредитора и Должника.

ПОДПИСАНО

От имени Первоначального кредитора

КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)

_____ (_____)

_____

Получение Уведомления подтверждаю и с уступкой Требований согласен

От имени Должника

ООО "ГАЗОПРОВОД"

_____ (_____)

_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ
К СОГЛАШЕНИЮ ОБ УСТУПКЕ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)
ОТ _____ 2019 г.

Настоящий акт приема-передачи документов (**"Акт"**) составлен _____ 2019 г. между:

(1) **КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ) ("Первоначальный кредитор")** в лице _____, действующего на основании _____, и

(2) **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЗИЛ-АКТИВ" ("Новый кредитор")** в лице _____, действующего на основании _____ о нижеследующем:

1.1. Во исполнение обязательств Первоначального кредитора по Соглашению об уступке прав (требований) от _____ 2019 г., заключенного между Первоначальным кредитором и Новым кредитором (**"Соглашение"**), Первоначальный кредитор передал, а Новый кредитор принял следующие документы в количестве [•] ([•]) штук:

№	Наименование документа	Количество страниц	Форма (оригинал/копия)
[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]

1.2. Новый кредитор не имеет претензий к принятым документам, их количеству, комплектации и форме предоставления, и признает, что обязательства Первоначального кредитора по предоставлению документов на основании п. 2.1 и 2.2 Соглашения исполнены Первоначальным кредитором надлежащим образом.

1.3. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Первоначального кредитора и Нового кредитора.

Первоначальный кредитор

КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)

_____

Новый кредитор

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

_____

В ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ЧЕГО настоящее Соглашение было подписано каждой его стороной.

От имени Первоначального кредитора	От имени Нового кредитора
КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	**ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"**
Сычев Юрий Анатольевич	Кавкин Сергей Валерьевич

Всего прошито и скреплено
печатью 10 листа(ов)

Ю.А. Сычев

С.В. Кавкин

НАСТОЯЩЕЕ СОГЛАШЕНИЕ О ЗАЧЕТЕ ВСТРЕЧНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ("**Соглашение**") заключено 31 мая 2019 г.

СТОРОНЫ СОГЛАШЕНИЯ:

(1) **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГАЗОПРОВОД"** (**ООО "Газопровод"**) в лице Генерального директора Грачёва Николая Сергеевича, действующего на основании Устава, и

(2) **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БАЗИЛ-АКТИВ"** (**ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"**) в лице Генерального директора Кавкина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава.

(далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**").

СТОРОНЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1 В целях частичного прекращения встречных обязательств между Сторонами Стороны производят зачет встречных требований, указанных в п. 1.2 Соглашения.

1.2 Основания возникновения требований:

1) в соответствии с Договором займа № ГАЗ-27/04-2018 от 27 апреля 2018 г. между ООО «Газопровод» в качестве займодавца и ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» в качестве заемщика ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» обязан уплатить ООО «Газопровод» 1 340 704 751,14 (Один миллиард триста сорок миллионов семьсот четыре тысячи семьсот пятьдесят один) рубль 15 копеек по состоянию на дату Соглашения, включая сумму основного долга в размере 1 150 476 826,85 (Один миллиард сто пятьдесят миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать шесть) рублей 85 копеек и сумму начисленных на дату Соглашения процентов в размере 190 227 924,29 (Сто девяносто миллионов двести двадцать семь тысяч девятьсот двадцать четыре) рубля 29 копеек.

2) в соответствии с Договором займа № 230418-01 от 23 апреля 2018 г. между КИТ Финанс Трейд (Общество с ограниченной ответственностью) в качестве займодавца и ООО «Газопровод» в качестве заемщика, а также Соглашением об уступке прав (требований) от 27 мая 2019 г. между КИТ Финанс Трейд (ООО) в качестве первоначального кредитора и ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» в качестве нового кредитора, ООО «Газопровод» обязан уплатить ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» 1 281 726 027,40 (Один миллиард двести восемьдесят один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двадцать семь) рублей 40 копеек по состоянию на дату Соглашения, включая сумму основного долга в размере 1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей 00 копеек и сумму начисленных на дату Соглашения процентов в размере 181 726 027,40 (Сто восемьдесят один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двадцать семь) рублей 40 копеек.

1.3 Сумма зачета встречных требований по Соглашению составляет 1 281 726 027,40 (Один миллиард двести восемьдесят один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двадцать семь) рублей 40 копеек.

2. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ СТОРОН

2.1 После проведения зачета встречных требований по Соглашению остаток задолженности ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» перед ООО «Газопровод» по Договору займа № ГАЗ-27/04-2018 от 27 апреля 2018 г. по состоянию на дату Соглашения составит 58 978 723,74 (Пятьдесят восемь миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч семьсот двадцать три) рубля 74 копейки, включая сумму основного долга в размере 50 476 826,85 (Пятьдесят миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать шесть) рублей 85 копеек и сумму начисленных на дату Соглашения процентов в размере 8 501 896,89 (Восемь миллионов пятьсот одна тысяча восемьсот девяносто шесть) рублей 89 копеек.

2.2 После проведения зачета встречных требований по Соглашению обязательства ООО «Газопровод» по Договору займа № 230418-01 от 23 апреля 2018 г. прекращаются в полном объеме.

2.3 Стороны договорились о том, что указанное в п. 2.1 Соглашения обязательство ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» будет исполнено в срок и на условиях, согласованных Сторонами в письменном соглашении Сторон, которое будет подготовлено, согласовано и подписано Сторонами в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Соглашения.

3. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

3.1 Настоящее Соглашение регулируется законодательством Российской Федерации и подлежит толкованию в соответствии с ним.

3.2 Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением Соглашения, Стороны будут разрешать путем переговоров.

3.3 В случае неурегулирования споров путем переговоров заинтересованная Сторона направляет в письменной форме претензию, подписанную уполномоченным лицом.

3.4 Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в п. 5 Соглашения.

3.5 Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

3.6 В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение указанного в п. 3.5 срока, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1 Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

4.2 С дату вступления настоящего Соглашения в силу:

- ООО «Газопровод» не имеет претензий по сроку и установленному настоящим Соглашением способу прекращения перед ООО «Газопровод» обязательства по

Договору займа № ГАЗ-27/04-2018 от 27 апреля 2018 г. в части оплаты суммы в размере, указанном в п. 1.3. Соглашения, и согласно на досрочное прекращение обязательств ООО "БАЗИЛ-АКТИВ";

- ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» не имеет претензий по сроку и установленному настоящим Соглашением способу прекращения перед ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» обязательства по Договору займа № 230418-01 от 23 апреля 2018 г. в части оплаты суммы в размере, указанном в п. 1.3. Соглашения;

4.3 Все изменения и дополнения к Соглашению действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Соглашения.

4.4 Стороны подтверждают достижение согласия о том, что договорам, перечисленным в п. 1.2. настоящего Соглашения, по которым возникло и существует денежное обязательство, прекращаемое зачетом согласно настоящему Соглашению, не требуется и не будет подписываться акт или отдельное соглашение об исполнении обязательства.

4.5 Стороны согласились, что настоящее Соглашение является надлежащим предварительным письменным согласием ООО "Газопровод" на досрочный возврат суммы займа и накопленных процентов для целей п. 2.4 Договора займа № ГАЗ-27/04-2018 от 27 апреля 2018 г. между ООО «Газопровод» в качестве займодавца и ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» в качестве заемщика.

4.6 Уведомления, направляемые Стороной в связи с Соглашением, должны быть направлены по адресу другой Стороны, указанному в п. 5 Соглашения, заказным письмом с уведомлением о вручении. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении.

Уведомления в электронной форме могут направляться Сторонами исключительно в дополнение к уведомлениям в письменной форме и не имеют самостоятельной юридической силы. Уведомления в электронной форме могут направляться по адресам электронной почты Сторон, указанным в п. 5 Соглашения.

4.7 Настоящее Соглашение заключается и исполняется Сторонами со всеми необходимыми полномочиями, в том числе заключение и исполнение Соглашения одобрено Общим собранием участников ООО «Газопровод» и ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» с соблюдением установленного ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» порядка. Предусмотренный законодательством РФ документ об одобрении Общим собранием участников ООО «Газопровод» и ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» заключения и исполнения настоящего Соглашения, передан Сторонами друг другу в дату заключения настоящего Соглашения.

4.8 Настоящее Соглашение является надлежащим документом для внесения каждой Стороной соответствующих записей в бухгалтерском учете Сторон о прекращении или исполнении по договорам, перечисленным в п. 1.2. настоящего Соглашения, обязательств на сумму, указанную в п. 1.3. Соглашения.

4.9 Соглашение составлено в 2-х (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

5. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью "Газопровод"

Адрес:	Российская Федерация, 117042, город Москва, улица Южнобутовская, д. 139, пом. II, ком. 2
ОГРН:	5167746421651
ИНН:	7727306386
КПП:	772701001
Р/с:	40702810501300019376
Банк-получатель:	АО "АЛЬФА-БАНК"
К/с:	30101810200000000593
БИК:	044525593

Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"

Адрес:	Российская Федерация, 121596, г. Москва, ул. Толбухина, д. 11, корп. 2, этаж цоколь, пом. II, офис 176
ОГРН:	1137746585470
ИНН:	7702818390
КПП:	773101001
Р/с:	40702810900024380002
Банк-получатель:	КБ «ЛОКО-Банк» (АО) г. Москва
К/с:	30101810945250000161
БИК:	044525161

ООО "ГАЗОПРОВОД"

Генеральный директор

Грачев Николай Сергеевич

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

Генеральный директор

Кавкин Сергей Валерьевич

Всего прошито и скреплено
печатью 4 листа(ов)

Н.С. Грачев

С.В. Кавкин

ДОГОВОР

купли-продажи доли в уставном капитале

Общества с ограниченной ответственностью «Воскресение»

Город Москва.

Двадцать первого августа две тысячи девятнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «БАЗИЛ-АКТИВ», зарегистрированное 05 июля 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1137746585470, ИНН 7702818390, КПП 773101001, местонахождение: 121596, г. Москва, ул. Толбухина 11, корп. 2, пом. II, офис 17Б, в лице **Генерального директора ВЛАДИМИРА СЕРГЕЕВИЧА ИРИЦЯНА,** 31 декабря 1986 года рождения, место рождения: гор. Москва, паспорт гр-на Российской Федерации серия 46 07 № 588312 выдан отделом милиции № 1 УВД Одинцовского района Московской области 30 января 2007 года, код подразделения 503-064, зарегистрированного по адресу: г. Москва, Волоколамское шоссе 71, корп. 2, кв. 862 (далее по тексту **«Генеральный Директор»**), действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ИФР», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 26 февраля 2019 года, ОГРН 1197746146498, ИНН 9731030984, КПП 773101001, адрес (место нахождения): 121353, город Москва, Сколковское шоссе, дом 31, строение 2, этаж 4, помещение II, комната 1, в лице **Генерального директора СТОЛЯРЧУКА МАКСИМА ОЛЕГОВИЧА**, 13 февраля 1975 года рождения, место рождения: г. Санкт-Петербург, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 00 № 841685, выдан ОВД Одинцово-10 Московской области 02 февраля 2001 года, код подразделения 502-062, адрес регистрации: Московская обл., г. Одинцово, ул. Садовая, д. 22А, кв. 185, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»,**

заключили настоящий договор (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Продавец передает, а Покупатель принимает и обязуется оплатить Долю в уставном капитале **Общества с ограниченной ответственностью «Воскресение»,** зарегистрированного 30 января 2004 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1047796050499, ИНН 7736501707, КПП 773101001, адрес (место нахождения): 121596, г. Москва, ул. Толбухина 11, корп. 2, пом. II, офис 16Б (далее по тексту **«Общество»**), в размере **100% (Сто процентов)**, номинальной стоимостью **519 875 994 (пятьсот девятнадцать миллионов восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот девяносто четыре) рубля 56 (пятьдесят шесть) копеек** (далее по тексту **«Доля»**), в порядке, в сроки и на иных условиях, установленных настоящим Договором.

1.2 Доля находится в залоге у Продавца в обеспечение надлежащего исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены (как определено ниже) и на условиях, определённых в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3 Доля принадлежит Продавцу на праве собственности. Полномочия Продавца на распоряжение Долей подтверждаются Договором купли-продажи доли в уставном

капитале Общества с ограниченной ответственностью «Воскресение» от 29 декабря 2016 года, удостоверенным нотариусом города Москвы Ушаковой Аллой Константиновной, зарегистрирован в реестре № 3-253; Решением № 07/17-УК Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Воскресение» от 02 августа 2017 года; Решением № 12/17-УК Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Воскресение» от 11 декабря 2017 года, а также Выпиской из ЕГРЮЛ, сформированной по состоянию на день удостоверения настоящего Договора, полученной нотариусом в электронной форме в день удостоверения настоящего Договора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.4 Указанная Доля на день удостоверения настоящего Договора оплачена полностью.

1.5 Обязанность участника Общества, установленная п.5 ст.21 Закона № 14-ФЗ, предусматривающая, что участник общества, намеренный продать свою долю или часть доли в уставном капитале общества третьему лицу, обязан известить в письменной форме об этом остальных участников общества и само общество путем направления через общество за свой счет нотариально удостоверенной оферты, адресованной этим лицам, не применяется в силу того, что Доля составляет 100% уставного капитала Общества.

1.6 На дату заключения Договора Обществу принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.6.1 земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:2, площадь: 1 379 +/- 13 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6), расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 4 (далее по тексту **«Земельный Участок 1»**); и

1.6.2 земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005002:45, площадь: 7 596 +/- 30 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6), расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ивана Франко, вл. 6 (далее по тексту **«Земельный Участок 2»**, а совместно с Земельным Участком 1 – **«Земельные Участки»**).

2. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1 Стоимость Доли по настоящему Договору составляет **2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей 00 копеек** (далее по тексту **«Цена»**). Покупатель обязан уплатить Продавцу Цену с использованием Аккредитива 1 и Аккредитива 2 (как определено ниже), открываемых в пользу Продавца в сумме, порядке и на условиях, указанных в пунктах 2.1.1.—2.1.6 настоящего Договора.

2.1.1 Оплата части Цены в размере 400 000 000 (четыреста миллионов рублей) 00 копеек (сумма не облагается НДС) производится Покупателем по покрытому безотзывному аккредитиву, открытому Покупателем в ПАО «Абсолют Банк» в пользу Продавца до даты настоящего Договора (далее по тексту «**Аккредитив 1**»). Срок действия Аккредитива 1 30 календарных дней. Аккредитив 1 будет исполняться ПАО «Абсолют Банк» путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца единым платежом в соответствии с условиями настоящего Договора и Аккредитива 1. В дату подписания настоящего Договора Покупатель предоставляет Продавцу письменное подтверждение открытия Аккредитива 1. Для раскрытия Аккредитива 1 и получения указанной в настоящем пункте части Цены Продавец предоставляет ПАО «Абсолют Банк» по указанному в Аккредитиве 1 адресу оригинал выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, в соответствии с которой Покупатель является владельцем 100% доли в уставном капитале Общества. Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву 1 несет Покупатель.

2.1.2 Оплата части Цены в размере 1 600 000 000 (один миллиард шестьсот миллионов рублей) 00 копеек (сумма не облагается НДС) производится Покупателем по покрытому безотзывному аккредитиву, открытому Покупателем в ПАО «Сбербанк» в пользу Продавца (далее по тексту «**Аккредитив 2**»). Покупатель обязуется обеспечить открытие Аккредитива 2 не позднее, чем через 31 календарный день после даты настоящего Договора на условиях, предусмотренных Аккредитивом 2 и Договором о предоставлении невозобновляемой кредитной линии между Покупателем и ПАО «Сбербанк» (далее по тексту «**Кредитный Договор**»), но не ранее даты раскрытия Аккредитива 1 и предоставления Продавцом Покупателю следующих документов:

(a) документы в отношении Общества и Земельных Участков, необходимые со стороны Общества для государственной регистрации ипотеки в отношении Земельных участков в пользу ПАО Сбербанк, в качестве залогодержателя, на основании договора ипотеки №00100019/40003203 от 21 августа 2019 года;

(b) оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного Участка 1 с указанием Общества в качестве правообладателя данного земельного участка;

(c) оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного Участка 2 с указанием Общества в качестве правообладателя данного земельного участка;

(d) нотариально заверенная копия подписанного всеми сторонами соглашения о старшинстве залогов между ПАО «Сбербанк», Продавцом, АО «Капитальные Инвестиции» и Обществом;

(e) нотариально заверенная копия договора ипотеки от 6 августа 2019 года в отношении Земельного Участка 1 и Земельного Участка 2 между

Обществом, в качестве залогодателя, и АО «Капитальные Инвестиции», в качестве залогодержателя, предусматривающего, что данный договор подлежит прекращению в дату совершения первого платежа в пользу Продавца в соответствии с условиями Аккредитива 2; и

(f) нотариально заверенная копия договора ипотеки от 21 августа 2019 года в отношении Земельного Участка 1 и Земельного Участка 2 между Обществом, в качестве залогодателя, и Продавцом, в качестве залогодержателя, предусматривающего, что данный договор подлежит прекращению в дату совершения первого платежа в пользу Продавца в соответствии с условиями Аккредитива 2.

2.1.3 Аккредитив 2 открывается на следующих условиях:

(a) плательщиком по аккредитиву выступает Покупатель, счет Плательщика № 40702810740000058047, открыт в ПАО «Сбербанк», к/с 30101810400000000225, БИК 044525225;

(b) получателем по аккредитиву является Продавец, счет Получателя средств № 40702810924000014554, отрыт в ПАО «Абсолют Банк», к/с 30101810500000000976, БИК 044525976;

(c) банк-эмитент – ПАО Сбербанк, г. Москва;

(d) исполняющий банк – Среднерусский банк ПАО Сбербанк, г. Москва;

(e) Аккредитив 2 подчиняется ГК РФ, Положению Банка России от 19.06.2012г. No.383-П «Положение о правилах осуществления перевода денежных средств»;

(f) срок действия аккредитива: 34 месяца с даты его открытия;

(g) исполнение Аккредитива 2 третьему лицу невозможно; и

(h) расходы по Аккредитиву 2, включая оплату комиссий банка-эмитента и исполняющего банка, несет Покупатель.

2.1.4 Не позднее срока, указанного в пункте 2.1.2, Покупатель предоставляет Продавцу письменное подтверждение открытия Аккредитива 2 на следующих условиях:

Аккредитив 2 будет исполняться ПАО «Сбербанк» путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, детали которого приведены в статье 5 (далее по тексту **«Банковский счёт Продавца»**), в соответствии с условиями настоящего Договора и Аккредитива 2 в следующем порядке:

(a) сумма в размере 800 000 000 (восемьсот миллионов рублей) 00 копеек перечисляется ежемесячно равными платежами по 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей 00 копеек в течение 32 (тридцати двух) месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором был подписан настоящий Договор; и

(b) сумма в размере 800 000 000 (восемьсот миллионов рублей) 00 копеек перечисляется единым платежом в месяце, следующем за месяцем последнего платежа в размере 25 000 000 (двадцать пять миллионов рублей) 00 копеек в соответствии с пунктом 2.1.4(a).

2.1.5 Для раскрытия Аккредитива 2 и получения указанной в пункте 2.1.2 части Цены Продавец предоставляет ПАО «Сбербанк» по указанному в Аккредитиве 2 адресу:

(a) оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного Участка 1, содержащей в графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» информацию о наличии ограничения (обременения) права в пользу ПАО Сбербанк в форме «Ипотека»;

(b) оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного Участка 2, содержащей в графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости» информацию о наличии ограничения (обременения) права в пользу ПАО Сбербанк в форме «Ипотека»;

(c) оригинал или нотариально заверенная копия листа записи из Единого государственного реестра юридических лиц, в соответствии с которой Покупатель стал владельцем 100% доли в уставном капитале Общества на основании настоящего Договора; и

(d) оригинал счета на оплату, выставленного Продавцом в адрес Покупателя, содержащего подпись Продавца, ссылку на данный Договор и сумму к платежу по Аккредитиву 2,

при этом наличие в выписках из Единого государственного реестра недвижимости, указанных в подпунктах (a) и (b) настоящего пункта 2.1.5, информации о дополнительных ограничениях (обременениях) права, помимо ограничения (обременения) права в пользу ПАО Сбербанк в форме «Ипотека», допускается и является приемлемым.

2.1.6 В случае, если:

(a) Аккредитив 2 не был открыт в срок, указанный в пункте 2.1.2; или

(b) Аккредитив 2 был открыт в срок, указанный в пункте 2.1.2, однако первый платеж по Аккредитиву 2 не был получен на Банковский счёт Продавца в течение 10 календарных дней,

Продавец обязуется перечислить полную сумму части Цены, указанной в пункте 2.1.2 (1 600 000 000 (один миллиард шестьсот миллионов рублей) 00 копеек) на Банковский счёт Продавца в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления соответствующего события, указанного в пунктах 2.1.6(a) и 2.1.6(b).

2.2 Покупатель уведомлен о наличии у Общества кредиторской задолженности, которая возникла по результатам хозяйственной деятельности Общества в размере, не превышающем 500 000 (пятьсот тысяч) рублей 00 коп.

2.3 В случае выявления у Общества иной, не согласованной Сторонами кредиторской задолженности, в том числе задолженности по налогам и сборам, включая пени и штрафы, которая возникла (возникнет) по результатам выездных налоговых и камеральных проверок Общества — за периоды с 1 января 2016 года до даты настоящего Договора — Продавец обязан, по требованию Покупателя, возместить убытки, причиненные Покупателю возникновением такой задолженности, при условии, что убытки возникли за период до истечения 3 (трех) лет с даты настоящего Договора и такое требование Покупателя заявлено путем направления Покупателем Продавцу уведомления (далее по тексту «**Уведомление**») до истечения 3 (трех) лет с даты настоящего Договора. Стороны настоящим признают и соглашаются с тем, что по истечении данного срока Покупатель не вправе предъявлять требования о возмещении убытков, указанных в настоящем пункте 2.3.

2.4 Стороны настоящим соглашаются с тем, что сумма возмещения убытков в соответствии с пунктом 2.3 не может превышать размер Цены. Стороны настоящим соглашаются с тем, что если такие убытки в соответствии с пунктом 2.3 возникли в результате требований третьего лица, права требования возникают у Покупателя с момента вступления в законную силу постановления суда апелляционной инстанции, в результате которого соответствующие требования третьего лица были разрешены в пользу соответствующего третьего лица при условии, что Покупателем было направлено Уведомление в соответствии с пунктом 2.3. Обязательства оплаты указанных убытков возникают по истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента вступления в законную силу постановления суда апелляционной инстанции, на основании которого с Общества будут взысканы денежные средства.

2.5 Размер убытков определяется на основании постановления суда апелляционной инстанции, принятого по спору между Обществом и третьим лицом предъявившим такие требования к Обществу.

2.6 В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ Стороны договорились, что Доля передана в залог Продавцу в обеспечение надлежащего исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены. Условия, на которых возникает и прекращается залог, определены в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.7 Сторонам разъяснено нотариусом, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

2.8 Продавец подтверждает и гарантирует Покупателю, что цена покупки Доли соответствует положениям п.4 ст.21 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ и положениям устава Общества.

2.9 Стороны гарантируют, что они заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1 Продавец передает полностью оплаченную Долю, принадлежащую ему, свободную от любых прав третьих лиц, обременений, арестов, залогов, не являющуюся предметом любых судебных разбирательств, предметом иного обеспечения.

3.2 Покупатель обязуется надлежащим образом исполнять свои обязательства по Кредитному Договору, а также не вносить в него каких-либо изменений до даты раскрытия Аккредитива 2.

3.3 Покупатель обязуется осуществлять свои права участника Общества или воздерживаться от осуществления таких прав таким образом, чтобы до даты раскрытия Аккредитива 2 единственным единоличным исполнительным органом являлся генеральный директор Общества, Дейнека Станислав Алексеевич, и единоличный исполнительный орган не осуществлял никаких действий по заключению любых договоров и контрактов, а также действий, связанных с наймом сотрудников, их поощрений, а также действий, направленных на выдачу доверенностей. Любые действия единоличного исполнительного органа в срок, указанный в настоящем пункте, должны осуществляться с письменного согласия Покупателя.

3.4 Продаваемая Доля переходит к Покупателю с момента внесения соответствующей записи — сведений о новом участнике Общества (Покупателе) — в Единый государственный реестр юридических лиц. Одновременно к Покупателю переходят все права и обязанности участника общества, возникшие до удостоверения Договора, за исключением дополнительных прав и обязанностей Продавца, если такие имеются, и с учетом ограничений по осуществлению таких прав, установленных в Приложении 1 к настоящему Договору.

3.5 Настоящим Покупатель принимает Долю и обязуется оплатить Цену в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором. Покупатель считается исполнившим свои обязательства с момента зачисления Цены в полном объеме на соответствующий банковский счет Продавца.

3.6 Продавец предоставляет Покупателю следующие заверения об обстоятельствах (в силу статьи 431.2 ГК РФ), являющиеся верными и действительными на дату заключения Договора, если иное не предусмотрено настоящим разделом Договора:

3.6.1 На подписание Договора и исполнение всех предусмотренных по нему обязательств Продавцом получены все необходимые в силу законодательства Российской Федерации, одобрения, согласия, разрешения, отказы от преимущественного права или иные документы, в связи с чем, от Продавца не требуется осуществления какого-либо иного (помимо уже совершенных) действия для одобрения, заключения и (или) исполнения Договора.

3.6.2 Продавец имеет юридически действительные правовые основания возникновения права собственности в отношении Доли.

3.6.3 Заключение и исполнение Договора не будет являться нарушением каких-либо заключенных Продавцом ранее договоров или соглашений, или какого-либо нормативного акта, или судебного решения, а также не повлечет отмену каких-

либо документов или соглашений, полученных Обществом, не будет являться основанием для взыскания с Общества каких-либо сумм, причитающихся по каким-либо соглашениям, или основанием наступления иных неблагоприятных для Общества последствий, которые возникнут в связи с Договором после его заключения или исполнения Сторонами.

3.6.4 Договор об осуществлении прав участника Общества не заключался.

3.6.5 В той мере, в которой об этом известно Продавцу, ни на Продавца, ни на Долю не распространяется никакое судебное решение или судебный запрет, действующий в настоящее время, которые запрещают Продавцу заключать Договор и исполнять его условия.

3.6.6 Продавцом получены все согласия и отказы от использования преимущественных прав, необходимые для заключения Договора и передачи Покупателю Доли. Никакие преимущественные или какие-либо иные права в отношении Доли, возникающие в связи с владением Долей Продавцом и/или на основании соглашения, стороной которого является Продавец, не повлияют на исполнение Договора Продавцом.

3.6.7 На дату заключения Договора Продавец полностью выполнил все требования законодательства Российской Федерации, необходимые для продажи Доли Покупателю.

3.6.8 Все документы, сведения и информация, предоставленные Продавцом Покупателю в отношении Продавца и Общества, в той мере, в которой об этом известно Продавцу, были в момент их предоставления и являются верными и точными во всех существенных аспектах на дату заключения Договора, и, в той мере, в которой об этом известно Продавцу, никакой существенный факт и (или) обстоятельство, имеющие отношение к Обществу и Продавцу, раскрытие которых может обоснованно повлиять в силу их известности Покупателю на намерение или решение Покупателя купить Долю на условиях Договора, не остались скрытыми от Покупателя.

3.7 Заверения об обстоятельствах в отношении Общества, деятельности Общества и Доли (далее по тексту, совместно с заверениями об обстоятельствах, перечисленными в пункте 3.6 – «**Заверения Продавца**»):

3.7.1 Общество надлежащим образом учреждено и действует в соответствии с законодательством Российской Федерации в форме общества с ограниченной ответственностью. Содержание учредительных документов Общества во всех существенных аспектах соответствует законодательству Российской Федерации.

3.7.2 За период трех лет до даты настоящего Договора Общество при осуществлении своей деятельности существенно не нарушало положений своих учредительных документов и в период с 14 июня 2019 года не нарушало действующего законодательства Российской Федерации.

3.7.3 В той мере, в которой об этом известно Продавцу, в отношении Общества не существует никаких неисполненных судебных решений или Обществу не было

предъявлено требований в связи с нарушениями сроков оплаты, предусмотренных тем или иным обязательством, а также каких-либо обстоятельств, которые могут повлечь за собой возникновение признаков банкротства у Общества.

3.7.4 Общество надлежащим образом зарегистрировано в налоговых органах, органах государственной статистики, а также иных государственных органах и фондах в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.7.5 Уставный капитал Общества полностью оплачен. На дату подписания Договора стоимость чистых активов Общества, рассчитываемая в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, будет составлять сумму, равную или большую, чем размер его уставного капитала.

3.7.6 В той мере, в которой об этом известно Продавцу, за период трех лет до даты настоящего Договора протоколы заседаний органов управления Общества содержат достоверные сведения о собраниях соответствующих органов управления Общества и принятых на них решениях. За период трех лет до даты настоящего Договора одобрение всех сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, и крупных сделок, как эти виды сделок определены законодательством Российской Федерации, или сделок, одобрение которых требовалось в соответствии с учредительными документами Общества, проводилось Обществом надлежащим образом.

3.7.7 Общество не принимало на себя дополнительных обязательств перед Генеральным Директором, кроме тех, что установлены действующим российским законодательством и трудовым договором между Обществом и Генеральным Директором. Ежемесячная зарплата Генерального Директора в соответствии с его трудовым договором с Обществом составляет 30 000 (тридцать тысяч) рублей до вычета налогов. Общество не обязано в силу договорных обязательств или положений локальных нормативных актов Общества повышать или изменять размер заработной платы, премий или иного вознаграждения Генерального Директора.

3.8 Покупатель предоставляет Продавцу следующие заверения об обстоятельствах (в силу статьи 431.2 ГК РФ), являющиеся верными и действительными на дату заключения Договора, если иное не предусмотрено настоящим разделом Договора:

3.8.1 На подписание Договора и исполнение всех предусмотренных по нему обязательств Покупателем получены все необходимые в силу законодательства Российской Федерации и относящиеся к нему одобрения, согласия, разрешения, отказы от преимущественного права или иные документы, в связи с чем, от Покупателя не требуется осуществления какого-либо иного (помимо уже совершенных) действия для одобрения, заключения и (или) исполнения Договора.

3.8.2 Покупатель обладает необходимыми правами и полномочиями для заключения Договора и исполнения всех своих обязательств по нему.

3.8.3 Правоспособность и дееспособность Покупателя относительно заключения и исполнения Договора не ограничены.

3.8.4 Заключение и исполнение Договора не будет являться нарушением каких-либо заключенных Покупателем ранее договоров или соглашений, или какого-либо нормативного акта, или судебного решения, не будет являться основанием для признания Договора недействительным по заявлению третьего лица или государственного органа.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2 Продавец несет ответственность в размере суммы реального ущерба, понесенного Покупателем или Обществом в соответствии с пунктом 4.3, в результате того, что Заверения Продавца были нарушены, были ложными, неточными и/или неполными.

4.3 С учетом пункта 4.2, Продавец обязуется уплатить, возместить и компенсировать по требованию Покупателя документально подтвержденные убытки (за исключением упущенной выгоды), которые были понесены в тот или иной момент времени Покупателем или Обществом вследствие нарушения любого из Заверений Продавца (далее по тексту **«Убытки»**) при условии направления Покупателем Продавцу претензии (далее по тексту **«Претензия»**) с учётом соблюдения пункта 4.4, а также следующих условий:

4.3.1 Претензия должна содержать описание обстоятельств, в которых выразилась недостоверность Заверения Продавца, и сумму Убытков;

4.3.2 Претензия может быть направлена только в случае, если сумма Убытков в соответствии с нарушением определённого Заверения Продавца составляет не менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей;

4.3.3 Покупатель должен направить Претензию Продавцу не позднее чем через 20 рабочих дней после того, как Покупателю стало известно о недостоверности какого-либо из Заверений Продавца; и

4.3.4 Покупатель обязан принимать все разумные меры для уменьшения суммы Убытков.

4.4 Стороны настоящим соглашаются с тем, что если такие Убытки вследствие нарушения любого из Заверений Продавца возникли в результате требований третьего лица, права требования в соответствии с настоящей статьей 4 возникают у Покупателя с момента вступления в законную силу постановления суда апелляционной инстанции, в результате которого соответствующие требования третьего лица были разрешены в пользу соответствующего третьего лица.

4.5 Стороны настоящим соглашаются с тем, что максимальный размер ответственности Продавца по настоящему Договору, включая сумму возмещения Убытков Продавцом в соответствии с пунктами 4.2-4.3, не может превышать размер Цены.

4.6 В случае нарушения Покупателем срока, установленного п. 2.1 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты пени в размере 0,05 % от суммы просроченной задолженности, за каждый календарный день просрочки до момента фактического поступления указанной суммы на расчетный счет Продавца в полном объеме, но не более 5% от Цены.

4.7 Соблюдение досудебного претензионного порядка урегулирования возникших разногласий является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения претензии и дачи мотивированного ответа на нее – 10 (Десять) рабочих дней с момента ее получения.

4.8 Споры и разногласия по Договору Стороны решают путем переговоров. В случае, если возникающие разногласия и споры не будут разрешены Сторонами в процессе переговоров и согласований, любой спор подлежит передаче на рассмотрение в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. РЕКВИЗИТЫ БАНКОВСКОГО СЧЁТА ПРОДАВЦА

Наименование банка: АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

ИНН/КПП: 7736046991/770201001

БИК: 044525976

к/с: 30101810500000000976

Номер счёта: 40702810924000014554

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и нотариального удостоверения и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2 Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут только по соглашению Сторон, оформленному в виде соглашения к настоящему Договору.

6.3 Все соглашения об изменении, дополнении и расторжении к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и нотариально удостоверены.

7. СОХРАНЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ

7.1 Условия Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11

7.2 Стороны будут сохранять конфиденциальность по любым вопросам, связанным с заключением и исполнением настоящего Договора.

8. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1 Стороны подтверждают, что они приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе; свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий Договора; что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

8.2 Настоящий Договор подчинен материальному праву Российской Федерации и подлежит толкованию в соответствии с ним.

8.3 Стороны пришли к соглашению о том, что обязанность по передаче Обществу документов, предусмотренных п. 15. ст. 21. ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» возлагается на Продавца.

8.4 Сторонам разъяснено, что в связи с заключением настоящего Договора и в соответствии со ст. 21 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, будут внесены на основании заявления, подписанного нотариусом, удостоверившим Договор, и переданного им в налоговый орган в форме электронного документа. Срок, установленный п. 14 ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» для подачи нотариусом заявления о внесения соответствующих изменений — сведений о новом участнике Общества (Покупателе) — в Единый государственный реестр юридических лиц, Договором не изменен.

8.5 Покупатель гарантирует, что в соответствии с Федеральным законом «О защите конкуренции» он не относится к группе лиц, предусмотренных статьей 9 настоящего Закона, а также гарантирует, что настоящий Договор не относится к сделкам, предусмотренным статьей 28 указанного Закона и не требует получения предварительного согласия органов Федеральной антимонопольной службы.

8.6 Расходы по удостоверению настоящего Договора и сопутствующих документов возлагаются в равных долях на Покупателя и Продавца.

8.7 Стороны настоящим подтверждают и соглашаются с тем, что существенное изменение обстоятельств не является основанием для внесения изменений в настоящий Договор или его расторжения в соответствии с пунктом 1 статьи 451 ГК РФ.

8.8 Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру выдается Сторонам Договора и экземпляр Договора хранится в делах нотариуса города Москвы Стариковой Екатерины Владимировны.

8.9 Текст настоящего Договора соответствует действительным намерениям Сторон. Сторонам понятны разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершения сделки.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Шишкин Владимир Сергеевич

Столярчук Максим Олегович

Российская Федерация.
Город Москва.
Двадцать первого августа две тысячи девятнадцатого года.
Настоящий договор удостоверен мной, **Стариковой Екатериной Владимировной**, нотариусом города Москвы.
Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.
Договор подписан в моем присутствии.
Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.
Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.
Принадлежность имущества проверена.
Зарегистрировано в реестре: № 77/542-н/77-2019-3-1164
Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 225 000 руб., с выездом:
г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8
Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 18 500 руб.

Е. В. Старикова

13

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Залог

1. **Определения и толкование**

1.1 Определения

В тексте настоящего Приложения 1:

«Дата Прекращения Обязательств» означает наиболее раннюю из следующих дат:

(a) дату полного исполнения всех Обеспеченных Обязательств; или

(b) дату осуществления первого платежа в размере 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей по Аккредитиву 2.

«Дата Установления Залога» означает дату установления Залога согласно положениям пункта 3.1 Приложения 1.

«Залог» означает залог, установленный в пользу Продавца в обеспечение надлежащего исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены и на условиях, определённых в настоящем Приложении 1.

«Заложенное Имущество» означает Долю.

«Компетентный Орган» означает любой орган государственной или муниципальной власти, включая их соответствующие подразделения, любой судебный орган любого уровня или третейский суд, а также любое должностное лицо, юрисдикция которого распространяется на любую из Сторон по Договору или на Заложенное Имущество.

«Независимый Оценщик» означает одну из следующих компаний, ведущих оценочную деятельность и привлекаемых для определения Рыночной Стоимости (или в каждом случае компанию группы или аффилированное лицо любой из следующих компаний, ведущую (ведущее) оценочную деятельность в Российской Федерации):

(a) Jones Lang LaSalle;

(b) CB Richard Ellis;

(c) Colliers;

(d) Ernst & Young (*Эрнст энд Янг*);

(e) Deloitte Touche Tomatsu Limited (*Делойт Туш Томатсу Лимитед*);

(f) PricewaterhouseCoopers (*ПрайсвотерхаусКуперс*);

(g) KPMG (КПМГ);

(h) Cushman & Wakefield;

(i) CBRE;

(j) Knight Frank; или

в случае невозможности привлечения ни одной из компаний, перечисленных в пунктах (a) – (j) выше, по причинам, независящим от Продавца, иная оценочная компания по усмотрению Продавца.

«Обеспеченные Обязательства» имеет значение, определенное в пункте 2.1 Приложения 1.

«Переход Доли» означает внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц о переходе Доли к Покупателю на основании Договора в соответствии со ст. 21 Закона № 14-ФЗ.

«Период Обеспечения» означает период, начинающийся на Дату Установления Залога и заканчивающийся в Дату Прекращения Обязательств.

«Последующий Залог» означает последующий залог, установленный в отношении Заложенного Имущества в соответствии с пунктом 3.4 Приложения 1.

«Применимое Законодательство» означает в любой момент, применительно к любому лицу или Заложенному Имуществу, любой циркуляр, кодекс, указ, любое распоряжение, приказ, предписание, судебный запрет, судебный или официальный приказ, закон, любое постановление или правило, которые изданы или установлены Компетентным Органом, являются обязательными для исполнения и могут быть применены к соответствующему лицу или Заложенному Имуществу в обеспечении в принудительном порядке, которые соответствующее лицо должно соблюдать или которым упомянутое Заложенное Имущество в обеспечении должно соответствовать (в каждом отдельном случае – на соответствующий момент времени).

«Рыночная Стоимость» означает рыночную стоимость Заложенного Имущества согласно отчету Независимого Оценщика.

«Согласие» означает согласие, одобрение, лицензию, разрешение, решение, освобождение, подачу, нотариальное удостоверение или регистрацию.

«Уведомление о Взыскании» означает уведомление, составленное по форме Приложения 2, которое направляется Продавцом Покупателю и которым Продавец уведомляет Покупателя о своем намерении реализовать свои права по обращению взыскания на Долю.

«Учредительные Документы» означает в отношении любого лица в любой момент времени действующую на такой момент времени редакцию устава, учредительного договора, решения о создании или аналогичных документов такого лица.

1.2 Толкование

В отсутствие указания об обратном, любая ссылка в настоящем Приложении 1 на:

1.2.1 **«статью»**, **«пункт»** или **«приложение»**, если только из контекста не следует иное, является ссылкой на статью, пункт и приложение настоящего Приложения 1;

1.2.2 положение закона является ссылкой на такое положение в действующей редакции; и

1.2.3 Заложенное Имущество включает в себя:

(a) любую часть Заложенного Имущества; и

(b) любые права требования или имущество, возникающие или предлагаемые в любой момент времени в отношении Доли в порядке погашения, замены, обмена, дополнительных выплат или осуществления преимущественного права на основании прав по опционам или на иных основаниях.

2. Обеспеченные обязательства

2.1 Обеспеченные обязательства

Залог в соответствии с пунктом 2.6 Договора устанавливается в интересах Продавца для обеспечения надлежащего исполнения Покупателем всех платежных обязательств в соответствии с пунктами 2.1.1 и 2.1.2 Договора (далее по тексту **«Обеспеченные Обязательства»**).

2.2 Сроки и порядок исполнения Обеспеченных обязательств

Стороны договорились, что Обеспеченные Обязательства должны быть исполнены Покупателем в порядке и сроки, установленные настоящим Приложением 1. Датой надлежащего окончательного исполнения Обеспеченных Обязательств является Дата Прекращения Обязательств.

3. Установление залога

3.1 Залог

В качестве обеспечения надлежащего исполнения Обеспеченных Обязательств настоящим устанавливается в пользу Продавца залог первой очереди в отношении Заложенного Имущества в соответствии с условиями настоящего Приложения 1.

3.2 Установление Залога

Залог:

3.2.1 устанавливается в пользу Продавца;

3.2.2 является обеспечением погашения и исполнения всех Обеспеченных Обязательств;

3.2.3 устанавливается в дополнение к любому другому существующему или будущему обеспечению, установленному в пользу Продавца, в любом случае без ущерба для Залога;

3.2.4 остается в полной силе и действует в ходе процедуры реорганизации или аналогичной процедуры Покупателя в максимальном объеме, разрешенном Применимым Законодательством; и

3.2.5 возникает с момента государственной регистрации (согласно статье 339.1 ГК РФ).

3.3 Подтверждение

Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что:

3.3.1 стоимость Заложенного Имущества может изменяться с течением времени; и

3.3.2 при обращении взыскания на Заложенное Имущество Продавец имеет право на получение полной суммы денежных средств, вырученных от продажи Заложенного Имущества в пределах суммы Обеспеченных Обязательств.

3.4 Условия последующего залога

3.4.1 Покупатель обязан направить Продавцу письменное уведомление о планируемом установлении последующего залога в отношении Заложенного Имущества (далее по тексту «**Договор Последующего Залога**») не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты заключения соответствующего договора последующего залога (далее по тексту «**Уведомление о Последующем Залоге**»).

3.4.2 В Уведомлении о Последующем Залоге должно содержаться указание на последующего залогодержателя, его полное фирменное наименование, регистрационные данные и условия обеспечиваемого Договором Последующего Залога обязательства, а также условия, на которых Заложенное Имущество предполагается обременить последующим залогом.

3.4.3 К Уведомлению о Последующем Залоге должен быть приложен согласованный проект соответствующего Договора Последующего Залога.

3.4.4 До заключения Договора Последующего Залога, Покупатель обязан:

(a) в письменной форме уведомить предполагаемого последующего залогодержателя о предусмотренных настоящим Приложением 1 условиях, с соблюдением которых должен быть заключен Договор Последующего Залога;

(b) предоставить Продавцу свидетельства, подтверждающие уведомление последующего залогодержателя о таких условиях и его согласие с такими условиями.

17

3.4.5 Договор Последующего Залога должен содержать следующие положения (подтверждения):

(a) Последующий Залог должен предусматривать порядок обращения взыскания на Заложенное Имущество, идентичный порядку, описанному в статье 7;

(b) окончательный срок исполнения всех обязательств, обеспечиваемых (предполагаемых к обеспечению) Договором Последующего Залога, должен наступать не ранее истечения 1 (одного) года с Даты Прекращения Обязательств;

(c) подтверждение обременения Заложенного Имущества предшествующим Залогом (установленным в соответствии с Приложением 1), и регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц в отношении Залога до заключения Договора Последующего Залога;

(d) подтверждение того, что:

(i) Продавец, являясь предшествующим залогодержателем, был уведомлен Покупателем о планируемом установлении последующего залога в отношении Заложенного Имущества, путем направления Уведомления о Последующем Залоге; и

(ii) Продавец получил и принял Уведомление о Последующем Залоге до заключения Договора Последующего Залога;

(e) положение о том, что последующему залогодержателю известны условия, с соблюдением которых согласно настоящему Приложению 1 должен быть заключен Договор Последующего Залога;

(f) положение о том, что в случае обращения взыскания на Заложенное Имущество Продавцом (предшествующим залогодержателем) в соответствии с настоящим Приложением 1, последующий залогодержатель не вправе потребовать от должника по обеспечиваемому последующим залогом обязательству досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, и не вправе обращать взыскание на Заложенное Имущество по Договору Последующего Залога при неисполнении такого обязательства;

(g) если Договор Последующего Залога заключен с нарушением условий, предусмотренных для него настоящим Приложением 1, требования залогодержателя по Договору Последующего Залога удовлетворяются с учетом условий настоящего Приложения 1.

3.4.6 Покупатель обязан направить Продавцу письменное уведомление о каждом планируемом заключении соглашения о внесении изменений в Договор Последующего Залога (далее по тексту «**Дополнительное Соглашение к Последующему Залогу**») не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой

даты заключения такого Дополнительного Соглашения к Последующему Залогу (далее по тексту «**Уведомление об Изменении Последующего Залога**»).

3.4.7 В Уведомлении об Изменении Последующего Залога должно содержаться указание причин его заключения и условий, которые предполагается исключить, изменить или дополнить Дополнительным Соглашением к Последующему Залогу.

3.4.8 К Уведомлению об Изменении Последующего Залога должен быть приложен согласованный проект Дополнительного Соглашения к Последующему Залогу.

3.5 Недопустимость уменьшения или ограничения прав

Без ущерба для любых других положений настоящего Приложения 1, Покупатель обязуется обеспечить, чтобы Заложенное Имущество постоянно составляло не менее чем 100% (сто процентов) уставного капитала Общества. Покупатель обязуется не допускать (за исключением случаев, когда это обязательно в силу Применимого Законодательства):

3.5.1 уменьшения уставного капитала Общества;

3.5.2 увеличения уставного капитала Общества;

3.5.3 изменения существа прав, связанных с Долей; и

3.5.4 выкупа Доли Обществом или отчуждения Доли третьим лицам,

без предварительного письменного согласия Продавца.

3.6 Прекращение Залога

Залог прекращается по окончании Периода Обеспечения с учетом положений статьи 352 ГК РФ.

3.7 Стоимость Доли

Стоимость Доли на дату заключения Договора согласована Сторонами в размере, равном Цене.

4. Сохранение Залога

4.1 Продолжение использования Заложенного имущества

4.1.1 С учетом положений пункта 4.1.2 и если иное не предусмотрено Применимым Законодательством, Покупатель, во всякий момент времени в течение Периода Обеспечения и после Перехода Доли, обязуется сохранять за собой право собственности в отношении Заложенного Имущества.

4.1.2 Во всякий момент времени в течение Периода Обеспечения и после Перехода Доли:

(a) Продавец пользуется правами участника Общества, включая право единоличного принятия решений, относящихся к компетенции общего собрания участников Общества;

(b) пользуясь правами участника Общества, Продавец обязуется не предпринимать действий, направленных на назначение нового генерального директора Общества, а также действий, направленных на изменение условий трудового договора, заключенного с генеральным директором Общества, в частности, действий, направленных на изменение размера компенсации и/или вознаграждения генерального директора Общества;

(c) пользуясь правами участника Общества, Продавец также обязуется согласовывать свои действия по принятию решений о заключении сделок Обществом (в том числе, но не ограничиваясь, принятию решений об одобрении крупных сделок и/или сделок с заинтересованностью) с Покупателем;

(d) Покупатель обязуется передавать (перечислять) Продавцу все дивиденды, проценты, любые иные денежные средства, распределения или выгоды, получаемые Покупателем в связи с Долей, а Продавец обязан направлять такие суммы на погашение Обеспеченных Обязательств;

(e) Покупатель не вправе осуществлять права голоса и/или принимать какие-либо решения в отношении Доли, кроме как в соответствии с указаниями Продавца; и

(f) в случае получения соответствующего запроса со стороны Продавца, Покупатель, в течение 1 (одного) рабочего дня после такого запроса обязан выдать доверенность представителю Продавца, уполномочивающую его осуществлять от имени Покупателя права на голосование, предоставляемые Долей.

4.2 Подтверждения

Стороны соглашаются с нижеследующим:

4.2.1 После Перехода Доли Продавец вправе, при неисполнении или ненадлежащем исполнении Покупателем Обеспеченных Обязательств, по своему собственному усмотрению получить удовлетворение за счет обращения взыскания на все Заложенное Имущество или его часть. Доля и любая ее часть в составе Заложенного Имущества служит обеспечением в отношении всего объема Обеспеченных Обязательств;

4.2.2 полномочия, предоставленные Продавцу настоящим Приложением 1 в отношении Обеспеченных Обязательств и Заложенного Имущества, существуют в дополнение, а не взамен прав, предусмотренных Применимым Законодательством, за исключением случаев, когда такие права специально исключены настоящим Приложением 1; в случае двусмысленности или

противоречия между правами, предусмотренными Применимым Законодательством, и правами, предоставленными настоящим Приложением 1, условия настоящего Приложения 1 имеют преимущественную силу в той мере, в которой это не противоречит Применимому Законодательству;

4.2.3 настоящее Приложение 1 не должно рассматриваться как ограничивающее или ущемляющее права Продавца, предоставленные ему любым Применимым Законодательством.

4.3 Уведомление

Покупатель обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщать Продавцу (со всеми разумными подробностями) о любом ставшем ему известном требовании, заявленном любым лицом в отношении любой части Заложенного Имущества, а также о наступлении любого иного события, которое может оказать существенное неблагоприятное воздействие на стоимость Заложенного Имущества.

5. Обязательства Покупателя

5.1 Обеспечение сохранности Заложенного Имущества

Покупатель обязуется перед Продавцом, что после Перехода Доли Покупатель:

5.1.1 не будет каким-либо образом отчуждать Заложенное Имущество, и не будет передавать какому-либо третьему лицу (за исключением случаев, предусмотренных настоящим Приложением 1) какие-либо права на Заложенное Имущество либо его часть;

5.1.2 не будет реализовывать право голоса или осуществлять какие-либо иные права, которые могут иметься у него в силу его права собственности на Заложенное Имущество, если такое осуществление:

(a) приведет к уменьшению или увеличению уставного капитала Общества;

(b) может повлечь существенное неблагоприятное воздействие на стоимость Заложенного Имущества;

(c) приведет к ограничению прав Покупателя на распоряжение Заложенным Имуществом или к необходимости получения согласия Покупателя на распоряжение Заложенным Имуществом (за исключением случаев, когда получение такого согласия требуется в соответствии с Применимым Законодательством);

(d) приведет к слиянию, поглощению или реорганизации Общества за исключением случаев, когда такая реорганизация обусловлена требованиями Применимого Законодательства;

(e) приведет к недействительности Залога или к возникновению риска признания Залога недействительным.

5.2 Недопустимость изменений в Учредительных Документах

Кроме случаев, установленных требованиями Применимого Законодательства или положениями настоящего Приложения 1, Покупатель обязуется не вносить и не допускать внесения каких-либо изменений в Учредительные Документы Общества.

6. Доверенность

В случае, неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем Обеспеченных Обязательств, для целей осуществления Продавцом прав, предусмотренных статьей 7, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Продавца предоставить Продавцу доверенность, предоставляющую представителю Продавца полномочия подписывать от имени Покупателя все необходимые документы и совершать все необходимые действия, которые Покупатель может или должен совершить для осуществления действий, связанных с реализацией Заложенного Имущества в соответствии с настоящим Приложением 1.

7. Порядок обращения взыскания

7.1 Обращение взыскания

С учетом иных положений настоящего Приложения 1 и Применимого Законодательства, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнением Покупателем Обеспеченных Обязательств, Продавец вправе обратить взыскание на Заложенное Имущество.

Обращение взыскания на Заложенное Имущество может быть осуществлено на основании решения суда в соответствии с Применимым Законодательством.

7.2 Стороны соглашаются, что положения настоящей статьи 7 представляют собой условие обращения взыскания в судебном порядке следующим образом:

Продавец вправе обратить взыскание на Заложенное Имущество в судебном порядке, в случае чего взыскание будет обращено одним из следующих способов или любым их сочетанием по выбору Продавца:

7.2.1 реализация Заложенного Имущества (или любой его части) посредством продажи на публичных торгах (при этом начальная продажная цена Заложенного Имущества на таких публичных торгах должна быть равна Рыночной Стоимости); или

7.2.2 оставление Продавцом Заложенного Имущества (или любой его части) за собой по Рыночной Стоимости или продажа Заложенного Имущества другому лицу по Рыночной Стоимости,

в каждом случае в соответствии с условиями настоящего Приложения 1 и Применимым Законодательством.

7.3 Дополнительные обязательства

Покупатель будет предоставлять и обеспечивать предоставление со стороны Общества всех необходимых согласий, одобрений или иных согласований, а также всех

необходимых документов и информации для целей получения необходимых согласий, одобрений или иных согласований какого-либо Компетентного Органа, в связи с переходом права собственности на Заложенное имущество к Продавцу или другому лицу и в зависимости от обстоятельств в рамках любого обращения взыскания на Заложенное Имущество.

8. Распределение средств

8.1 Если иное не установлено императивными нормами Применимого Законодательства, суммы, вырученные от реализации или иного отчуждения Заложенного Имущества, должны быть выплачены Продавцу на счет, указанный Продавцом, и направлены на погашение Обеспеченных Обязательств в следующем порядке:

8.1.1 в первую очередь – в счет возмещения Продавцу любых затрат, понесенных в связи с обращением взыскания на Заложенное Имущество; и

8.1.2 во вторую очередь – в счет погашения Обеспеченных Обязательств в соответствии с условиями настоящего Приложения 1.

8.2 Если сумма, вырученная в соответствии со статьей 7 превышает сумму, требуемую для погашения Обеспеченных обязательств, такая сумма превышения выплачивается Покупателю в течение 30 дней с даты, на которую были выручены средства в соответствии со статьей 7.

9. Специальные Заверения

Посредством заключения настоящего Приложения 1, Покупатель соглашается на принятие Продавцом за счет Покупателя любых требуемых Продавцом мер:

9.1 в целях обеспечения сохранности, оформления и защиты Заложенного Имущества и любой его части или Залога;

9.2 после неисполнения или ненадлежащего исполнением Покупателем Обеспеченных Обязательств, в целях содействия обращению взыскания на любую часть Заложенного Имущества или осуществлению любого права или полномочия, которое может быть осуществлено Продавцом в отношении Заложенного Имущества или любой его части.

10. Возмещение расходов

10.1 Возмещение расходов

Покупатель обязуется:

10.1.1 в течение 10 рабочих дней с даты запроса возместить Продавцу сумму всех затрат и расходов, понесенных Продавцом, как залогодержателем, в связи с сохранением каких-либо прав, принудительным исполнением и обращением взыскания (с учетом ограничений, предусмотренных ГК РФ) по настоящему Приложению 1, включая, без ограничений:

(a) затраты на обращение взыскания, включая расходы на Независимого Оценщика (с учетом ограничений, предусмотренных Применимым

Законодательством) или любого другого профессионального консультанта, и любые затраты и расходы в отношении перехода права собственности на Заложенное Имущество;

(b) подтверждённые расходы на юридические услуги, услуги нотариуса, регистрационные сборы, гербовые сборы, пошлины и налоги (если применимо) в отношении обращения взыскания на Заложенное Имущество;

(c) подтверждённые расходы, понесенные Продавцом в результате действий Покупателя, препятствующих осуществлению Продавцом своих прав залогодержателя по настоящему Приложению 1; и

(d) установленные решением суда, вступившим в законную силу, убытки, понесенные Продавцом в связи с каким-либо судебным, арбитражным или административным разбирательством в отношении Заложенного Имущества.

10.2 Ограничение ответственности

10.2.1 В пределах, допустимых Применимым Законодательством, Продавец не несет ответственности за какие-либо убытки, которые могут возникнуть у каких-либо лиц в связи с реализацией Продавцом или попыткой реализовать им свои права залогодержателя или полномочия залогодержателя по настоящему Приложению 1, кроме случаев, когда такие убытки возникли в результате грубой неосторожности или намеренных неправомерных действий Продавца.

10.2.2 В случае исполнения или прекращения Обеспеченных Обязательств Покупателем в срок до истечения 10 рабочих дней после окончания Периода Обеспечения в согласованном в настоящем Приложении 1 порядке и сроки - никакие затраты, расходы и убытки Продавца, как залогодержателя, установленные настоящим Приложением 1, Покупателем не компенсируются.

11. Прекращение Залога

11.1 Прекращение Залога

11.1.1 После даты осуществления первого платежа в размере 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей по Аккредитиву 2, либо оплаты или иного исполнения Обеспеченных Обязательств в полном объеме, в зависимости от того, что наступит ранее, Залог прекращается.

11.1.2 Продавец обязуется предпринять все необходимые действия для оформления прекращения Залога.

11.1.3 Продавец обязан предоставить все необходимые документы и предпринять все необходимые действия для прекращения Залога в течение 10 рабочих дней с момента прекращения Залога, о чем Покупатель вправе направить Продавцу соответствующее требование.

11.2 Ответственность Продавца за неисполнение обязательств по прекращению Залога

Продавец несет ответственность за возмещение убытков Покупателя в случае неисполнения им обязательств по погашению записи о Залоге, предусмотренному статьей 22 Закона № 14-ФЗ в течение 10 рабочих дней с Даты Прекращения Обязательств, а также по оплате штрафа в размере 0,01 от оценочной стоимости Заложенного Имущества, равной Цене, за каждый день просрочки. Продавец не несет ответственности за какие-либо иные убытки Покупателя, которые могут возникнуть в связи с реализацией Продавцом или попыткой реализовать им свои права или полномочия по настоящему Приложению 1.

25

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Образец Уведомления о Взыскании

[На бланке Продавца]

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

Кому: **[●]**

[указать адрес]

Дата: *[указать дату]*

Уважаемый [●],

Мы ссылаемся на договор купли-продажи доли от [●] года, заключенный между (1) Вами в качестве покупателя и (2) нами в качестве продавца (далее по тексту «**ДКП**»). Термины и выражения, определенные в ДКП (в том числе путем отсылки к любому другому предусмотренному им документу), если не выражено иного намерения, имеют те же значения и в настоящем уведомлении.

Мы направляем настоящее уведомление об обращении взыскания на Заложенное Имущество (далее по тексту «**Уведомление о Взыскании**»), поскольку Обеспеченные Обязательства не были исполнены Покупателем или исполнены ненадлежаще. Настоящим Уведомлением о взыскании мы реализуем наше право на обращение взыскания на Заложенное Имущество в соответствии со статьей 7 Приложения 1 Договора Залога.

Для целей статьи 7 Приложения 1 Договора залога мы уведомляем Вас о следующем:

- взыскание будет обращено на [весь объем] Заложенного Имущества;
- способ обращения взыскания: [●];
- сумма Обеспеченных Обязательств на дату настоящего Уведомления о Взыскании – составляет [●];
- банковский счет Продавца для целей перечисления суммы Обеспеченных Обязательств – [●]; и
- дата обращения взыскания на Заложенное Имущество (дата обращения Продавца в суд с заявлением об обращении взыскания на Заложенное Имущество) – наступит через 10 рабочих дней с момента получения Вами настоящего Уведомления о Взыскании.

Настоящим мы требуем, чтобы до даты обращения взыскания Вы перечислили на банковский счет, указанный выше, сумму равную размеру Обеспеченных Обязательств (на фактического платежа). Если денежные средства в размере Обеспеченных Обязательств (на соответствующую

дату) не будут перечислены на банковский счет Продавца до даты обращения взыскания, то мы обратим взыскание на Заложенное Имущество.

С уважением,

Подпись: _____

От имени Продавца как залогодержателя

ПРОДАВЕЦ: **ПОКУПАТЕЛЬ:**

Генеральный директор ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»:

Продавец: Ирицян В.С.

Генеральный директор ООО «ИФР»:

Покупатель: Столярчук Максим Олегович

«БАЗИЛ-АКТИВ» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1137746565470 МОСКВА

«ИФР» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1137746164639 МОСКВА

27

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 27 листов
Нотариус

Абсолют Банк

дата 12.09.2019 № 396/19/14

на № _____ от _____

ООО «БАЗИЛ-АКТИВ»

Касательно документарного аккредитива:

Наш референс:	EXP-587/2019
Сумма:	RUB 1,600,000,000-00 (НДС не облагается)
Банк-эмитент:	ПАО СБЕРБАНК, г. Москва
Референс Банка-эмитента:	7865S1904000H
Исполняющий банк:	Среднерусский Банк ПАО СБЕРБАНК, г. Москва
Плательщик:	ООО "ИФР"

Уважаемые господа,

Настоящим направляем Вам оригинал вышеуказанного аккредитива.

В АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) данному аккредитиву присвоен референс EXP-587/2019.

Обращаем Ваше внимание на то, что данный аккредитив является покрытым и денежные средства в размере RUB 1,600,000,000-00 находятся на соответствующем счете в ПАО Сбербанк.

Просим Вас проверить соответствие условий аккредитива условиям договора и, в случае выявления расхождений, обратиться в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) с целью внесения соответствующих изменений.

Оплата по аккредитиву будет осуществлена в Вашу пользу при условии представления в Среднерусский Банк ПАО СБЕРБАНК, г. Москва документов, соответствующих условиям аккредитива **не позднее 16.09.2019 г. (включительно)**.

Данный аккредитив выпущен и исполняется в соответствии с Положением ЦБ РФ от 19 июня 2012 года № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

В случае возникновения вопросов, просим Вас обращаться по тел. 495 7777-171.

Приложение:
Аккредитив № 7865S1904000H от 11.09.2019 г. – 1 экз.

С уважением,

Начальник Отдела
документарных операций С.В.Никонорова

Исп. Литвинова Е.Ю.
тел. (495) 7777-171 (доб.5-15-32)

EXP-587/2019

11/09/19-18:36:08 PDocOper-8335-000001 1

---------- Instance Type and Transmission ----------
Copy received from SWIFT
Priority : Normal
Message Output Reference : 1835 190911ABSLRUMMAXXX0187985481
Correspondent Input Reference : 1835 190911SABRRUMMCXXX6470285770
---------- Message Header ----------
Swift Output : FIN 799 Free Format Message
Sender : SABRRUMMXXX
SBERBANK
(HEAD OFFICE - ALL BRANCHES AND OFFICES IN RUSSIA)
MOSCOW RU
Receiver : ABSLRUMMXXX
ABSOLUT BANK
MOSCOW RU
---------- Message Text ----------
20: Transaction Reference Number
7865S1904000H
21: Related Reference
NON REF
79: Narrative
cASTX 1/2
NASTOaqIM UVEDOMLaEM VAS OB OTKRYTII
AKKREDITIVA NA SLEDUuqIH USLOVIaH:
.
NOMER I DATA AKKREDITIVA: 7865S1904000H OT
11.09.2019
.
SUMMA AKKREDITIVA: 1 600 000 000.00 RUBLEi (ODIN
MILLIARD QESTXSOT MILLIONOV RUBLEi 00 KOPEEK)
.
REKVIZITY PLATELXqIKA: OOO mIFRm, INN 9731030984,
R/SC NO. 40702810740000058047
.
REKVIZITY BANKA-PLATELXqIKA: PAO SBERBANK, G.
MOSKVA, BIK 044525225, KOR/Sc. No.
30101810400000000225
.
BANK-eMITENT: PAO SBERBANK, G. MOSKVA, BIK
044525225, KOR/Sc. No. 30101810400000000225
.
REKVIZITY POLUcATELa SREDSTV: OOO mBAZIL-AKTIVm,
INN 7702818390, R/SC NO. 40702810924000014554
.
REKVIZITY BANKA POLUcATELa SREDSTV: AKB nABSOLuT
BANKm (PAO), G. MOSKVA, BIK 044525976, KOR/Sc.
No. 30101810500000000976
.
ISPOLNauqIi BANK: SREDNERUSSKIi BANK PAO SBERBANK,
G. MOSKVA, BIK 044525225, KOR/Sc. No.
30101810400000000225
.
79: Narrative
+ScoT (40901) V ISPOLNauqEM BANKE:
40901810400020597865
.
VID AKKREDITIVA: BEZOTZYVNYi, POKRYTYi
(DEPONIROVANNYi)
.
SROK DEiSTVIa AKKREDITIVA: 11.07.2022
.
NAIMENOVANIE TOVAROV (RABOT, USLUG), No. I DATA
DOGOVORA, NDS:
DOLa V USTAVNOM KAPITALE OBqESTVA S OGRANIcENNOi
OTVETSTVENNOSTXu mVOSKRESENIEm (OGRN
1047796050499, INN 7736501707, KPP 773101001) V
RAZMERE 100 PROCENTOV (STO PROCENTOV).
DOGOVOR KUPLI-PRODAJI DOLI V USTAVNOM KAPITALE
OBqESTVA S OGRANIcENNOi OTVETSTVENNOSTXu
mVOSKRESENIEm V RAZMERE 100 PROCENTOV (STO
PROCENTOV) OT 21 AVGUSTA 2019 GODA.
NDS NE OBLAGAETSa.
.
PEREcENX DOKUMENTOV, PREDSTAVLaEMYH POLUcATELEM, I
TREBOVANIa K PREDSTAVLaEMYM DOKUMENTAM:
1. ODIN ORIGINAL ScETA NA OPLATU, VYPISANNOGO I
PODPISANNOGO POLUcATELEM, SODERJAqEGO SSYLKU NA
DOGOVOR I OPISANIE TOVARA, UKAZANNYE V POLE
mNAIMENOVANIE TOVAROV (RABOT, USLUG), No. I DATA
DOGOVORA, NDSm AKKREDITIVA, SUMMU K PLATEJU PO
AKKREDITIVU, V T.c. NDS
2. ODIN ORIGINAL VYPISKI IZ EDINOGO
GOSUDARSTVENNOGO REESTRA NEDVIJIMOSTI, SODERJAqEi

PODPISX SOTRUDNIKA ORGANA REGISTRACII PRAVA I
GERBOVUu PEcATX, V OTNOQENII ZEMELXNOGO UcASTKA
PLOqADXu 1379+/-13KV. M., RASPOLOJENNOGO PO
ADRESU: USTANOVLENO OTNOSITELXNO ORIENTIRA,
79: Narrative
RASPOLOJENNOGO V GRANICAH UcASTKA, POcTOVYi ADRES
ORIENTIRA: G. MOSKVA, UL. IVANA FRANKO, VL. 4,
KADASTROVYi NOMER 77:07:0005002:2, S UKAZANIEM V
REKVIZITE 'PRAVOOBLADATELX (PRAVOOBLADATELI)' OOO
mVOSKRESENIEm (OGRN 1047796050499, INN
7736501707, KPP 773101001), SODERJAqEi SLEDUuqIE
SVEDENIa:
- VID PRAVA: SOBSTVENNOSTX
- OGRANIcENIE PRAV I OBREMENENIE OBxEKTA
NEDVIJIMOSTI:
- VID: IPOTEKA,
- LICO, V POLXZU KOTOROGO USTANOVLENO OGRANIcENIE
PRAV I OBREMENENIE OBxEKTA: PUBLIcNOE AKCIONERNOE
OBqESTVO mSBERBANK ROSSIIm, INN 7707083893.
3. ODIN ORIGINAL VYPISKI IZ EDINOGO
GOSUDARSTVENNOGO REESTRA NEDVIJIMOSTI, SODERJAqEi
PODPISX SOTRUDNIKA ORGANA REGISTRACII PRAVA I
GERBOVUu PEcATX, V OTNOQENII ZEMELXNOGO UcASTKA
PLOqADXu 7596+/-30 KV. M., RASPOLOJENNOGO PO
ADRESU: USTANOVLENO OTNOSITELXNO ORIENTIRA,
RASPOLOJENNOGO V GRANICAH UcASTKA, POcTOVYi ADRES
ORIENTIRA: G. MOSKVA, UL. IVANA FRANKO, VL. 6,
KADASTROVYi NOMER 77:07:0005002:45, S UKAZANIEM V
REKVIZITE 'PRAVOOBLADATELX (PRAVOOBLADATELI)'
OOO mVOSKRESENIEm (OGRN 1047796050499, INN
7736501707, KPP 773101001), SODERJAqEi SLEDUuqIE
SVEDENIa:
- VID PRAVA: SOBSTVENNOSTX
- OGRANIcENIE PRAV I OBREMENENIE OBxEKTA
NEDVIJIMOSTI:
- VID: IPOTEKA,
- LICO, V POLXZU KOTOROGO USTANOVLENO OGRANIcENIE
PRAV I OBREMENENIE OBxEKTA: PUBLIcNOE AKCIONERNOE
OBqESTVO mSBERBANK ROSSIIm, INN 7707083893.
79: Narrative
4. ODIN ORIGINAL ILI ODNA NOTARIALXNO
UDOSTOVERENNAa KOPIa LISTA ZAPISI EDINOGO
GOSUDARSTVENNOGO REESTRA uRIDIcESKIH LIC, V
OTNOQENII OBqESTVA S OGRANIcENNOi
OTVETSTVENNOSTXu mVOSKRESENIEm (OGRN
1047796050499) V KOTOROM:
I. V RAZDELE mSVEDENIa OB UcREDITELaH (UcASTNIKAH)
uRIDIcESKOGO LICA - ROSSIiSKIH uRIDIcESKIH LIC,
VNESENNYi V EDINYi GOSUDARSTVENNYi REESTR
uRIDIcESKIH LICm UKAZANO:
- POLNOE NAIMENOVANIE UcREDITELa (UcASTNIKA)
uRIDIcESKOGO LICA: OBqESTVO S OGRANIcENNOi
OTVETSTVENNOSTXu mIFRm,
- IDENTIFIKACIONNYi NOMER NALOGOPLATELXqIKA
(INN): 9731030984.
II. V RAZDELE mDOLa V USTAVNOM KAPITALE (
SKLADOcNOM KAPITALE, USTAVNOM FONDE, PAEVOM
FONDE)m UKAZANO:
- RAZMER DOLI (V PROCENTAH): 100.

DOPOLNITELXNYE USLOVIa:
SPOSOB ISPOLNENIa AKKREDITIVA - PLATEJ S
OTSROcKOi. PLATEJI OSUqESTVLauTSa V SOOTVETSTVII
SO SLEDUuqIM GRAFIKOM.
DATA PLATEJA (DD.MM.GGGG) SUMMA PLATEJA
(V RUBLaH)
21.09.2019 25 000 000.00
21.10.2019 25 000 000.00
21.11.2019 25 000 000.00
21.12.2019 25 000 000.00
21.01.2020 25 000 000.00
21.02.2020 25 000 000.00
21.03.2020 25 000 000.00
79: Narrative
21.04.2020 25 000 000.00
21.05.2020 25 000 000.00
21.06.2020 25 000 000.00
21.07.2020 25 000 000.00
21.08.2020 25 000 000.00
21.09.2020 25 000 000.00
21.10.2020 25 000 000.00
21.11.2020 25 000 000.00

11/09/19-18:36:08 PDocOper-8335-000001 3

21.12.2020	25 000 000.00
21.01.2021	25 000 000.00
21.02.2021	25 000 000.00
21.03.2021	25 000 000.00
21.04.2021	25 000 000.00
21.05.2021	25 000 000.00
21.06.2021	25 000 000.00
21.07.2021	25 000 000.00
21.08.2021	25 000 000.00
21.09.2021	25 000 000.00
21.10.2021	25 000 000.00
21.11.2021	25 000 000.00
21.12.2021	25 000 000.00
21.01.2022	25 000 000.00
21.02.2022	25 000 000.00
21.03.2022	25 000 000.00
21.04.2022	25 000 000.00
21.05.2022	800 000 000.00
ITOGO	1 600 000 000.00

cASTIcNOE ISPOLXZOVANIE - RAZREQENO
ISPOLNENIE AKKREDITIVA TRETXEMU LICU - NEVOZMOJNO
SROK PREDSTAVLENIa DOKUMENTOV V ISPOLNauqIi BANK -
NE POZDNEE 16.09.2019G. (VKLucITELXNO).
.
PROSIM cITATX PRODOLJENIE V NAQEM MT799 OT
11.09.2019 (cASTX 2/2)

---------- **Message Trailer** ----------

{CHK:11F34D754912}
PKI Signature: MAC-Equivalent

11/09/19-18:36:19 PDocOper-8336-000001 1

---------- Instance Type and Transmission ----------
Copy received from SWIFT
Priority : Normal
Message Output Reference : 1836 190911ABSLRUMMAXXX0187985482
Correspondent Input Reference : 1835 190911SABRRUMMAXXX1608550886
---------- Message Header ----------
Swift Output : FIN 799 Free Format Message
Sender : SABRRUMMXXX
SBERBANK
(HEAD OFFICE - ALL BRANCHES AND OFFICES IN RUSSIA)
MOSCOW RU
Receiver : ABSLRUMMXXX
ABSOLUT BANK
MOSCOW RU
---------- Message Text ----------
20: Transaction Reference Number
7865S1904000H
21: Related Reference
NON REF
79: Narrative
(cASTX 2/2)
PROSIM cITATX PRODOLJENIE NASHEGO MT799
OT 11.09.2019:
PORaDOK OPLATY KOMISSIONNOGO VOZNAGRAJDeNIa
BANKOV:
KOMISSII BANKA-eMITENTA - ZA ScET PLATELXqIKA
KOMISSII ISPOLNauqEGO BANKA - ZA ScET PLATELXqIKA
KOMISSII BANKA POLUcATELa - ZA ScET PLATELXqIKA
OBqAa SUMMA DOGOVORA KUPLI-PRODAJI DOLI V USTAVNOM
KAPITALE OBqESTVA S OGRANIcENNOi
OTVETSTVENNOSTXu mVOSKRESENIEm V RAZMERE 100
PROCENTOV (STA PROCENTOV) OT 21 AVGUSTA 2019 GODA
SOSTAVLaET 2 000 000 000.00 RUBLEi. SUMMA V
RAZMERE 400 000 000.00 RUBLEi OPLAcIVAETSa VNE
RAMOK DANNOGO AKKREDITIVA.
NALIcIE V VYPISKE IZ EDINOGO GOSUDARSTVENNOGO
REESTRA NEDVIJIMOSTI (DOKUMENT No. 2 I No. 3 POLa
mPEREcENX DOKUMENTOV, PREDSTAVLaEMYH
POLUcATELEM, I TREBOVANIa K PREDSTAVLaEMYM
DOKUMENTAMm) DOPOLNITELXNYH OGRANIcENIi PRAV I
OBREMENENIi OBxEKTA NEDVIJIMOSTI POMIMO IPOTEKI
PRIEMLEMO.
.
+ DOKUMENTY DOLJNY BYTX PREDSTAVLENY V ISPOLNauqIi
BANK PRI SOPROVODITELXNOM PISXME POLUcATELa
SREDSTV. SOPROVODITELXNOE PISXMO DOLJNO SODERJATX
SLEDUuqUu INFORMACIu:
+ NOMER I DATU AKKREDITIVA.
+ REKVIZITY POLUcATELa SREDSTV.
+ REKVIZITY PLATELXqIKA.
+ SUMMU TREBOVANIa PO DOKUMENTAM.
+ SUMMU NDS.
+ PEREcENX PREDSTAVLaEMYH DOKUMENTOV.
+ INSTRUKCII KASATELXNO RASPORaJENIa DOKUMENTAMI S
RASHOJDENIaMI.
79: Narrative
+ PODPISX I PEcATX (PRI NALIcII) POLUcATELa
SREDSTV (V SOOTVETSTVII S KARTOcKOi S OBRAZCAMI
PODPISEi I OTTISKOM PEcATI).
.
AKKREDITIV PODcINaETSa GRAJDANSKOMU KODEKSU
ROSSIiSKOi FEDERACII, POLOJENIu BANKA ROSSII OT
19.06.2012G. No.383-P mPOLOJENIE O PRAVILAH
OSUqESTVLENIa PEREVODA DENEJNYH SREDSTVm.
.
DANNOE SOOBqENIE aVLaETSa OTKRYTIEM AKKREDITIVA
NO. 7865S1904000H I NE TREBUET PODTVERJDENIa NA
BUMAJNOM NOSITELE.
.
PROSIM ZAVERITX OBRAZEC PODPISI KLIENTA VAQEGO
BANKA NA SOPROVODITELXNOM PISXME K KOMPLEKTU
DOKUMENTOV I PODTVERDITX KLucEVANNYM SWIFT-
SOOBqENIEM FORMATA MT799 PODLINNOSTX OBRAZCA
PODPISI I OTTISKA PEcATI POLUcATELa SREDSTV PO
AKKREDITIVU I PODLINNOSTX OBRAZCA PODPISI
SOTRUDNIKA VAQEGO BANKA, ZAVERIVQEGO OBRAZEC
PODPISI I OTTISK PEcATI VAQEGO KLIENTA NA
SOPROVODITELXNOM PISXME K KOMPLEKTU DOKUMENTOV.
.
VSu KORRESPONDENCIu I DOKUMENTY, PREDSTAVLENNYE PO
AKKREDITIVU, PROSIM NAPRAVLaTX SO SSYLKOi NA NAQ
REFERENS V ADRES UPRAVLENIa PODDERJKI

11/09/19-18:36:19 PDocOper-8336-000001 2

DOKUMENTARNYH OPERACIi PAO SBERBANK G. MOSKVA PO
SLEDUuqEMU POcTOVOMU ADRESU: 117997, MOSKVA, 2-i
uJNOPORTOVYi PROEZD, 12A, KORP.1.
.
S UVAJENIEM,
UPRAVLENIE PODDERJKI DOKUMENTARNYH OPERACIi
TEL.+7(495)669-09-91.

---------- **Message Trailer** ----------

{CHK:5FFB14651345}
PKI Signature: MAC-Equivalent

Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	0401060
	23.09.2019	

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 307657 | 23.09.2019 (Дата) | (Вид платежа) | ☐

Сумма прописью	Двадцать пять миллионов рублей

ИНН 7707083893	**КПП** 773601001	**Сумма**	25000000=
ПАО СБЕРБАНК		**Сч. N**	40901810400020597865
Плательщик			
ПАО СБЕРБАНК, г.. Москва		**БИК**	044525225
		Сч. N	30101810400000000225
Банк плательщика			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г.. Москва		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк получателя			
ИНН 7702818390	**КПП** 773101001	**Сч. N**	40702810924000014554
ООО БАЗИЛ-АКТИВ			
		Вид оп. 01	**Срок плат.**
		Наз. пл.	**Очер. плат.** 5
Получатель		**Код** 0	**Рез. поле** 391650565

ПЛАТЕЖ ПО АККРЕДИТИВУ 7865S1904000H ОТ 11.09.2019Г.
НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ

Назначение платежа

Подписи | **Отметки банка**

М.П.

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г.. Москва
ИСПОЛНЕНО
23.09.2019
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва

ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"

Выписка по счету N 40702810924000014554 **с** 23.09.2019 **по** 23.09.2019

Валюта счета: RUR

Входящий остаток: 2 927.63 **Дата последней операции, проведенной до начала периода выписки: 20.09.2019**

Номер документа	КО	Дата операции	Дебет	Кредит	Реквизиты контрагента		Основание операции
					БИК	Наименование	
680461	17	23.09.2019	377 600 000.00		044525976	ИНН 7702818390 Счет N 42102810022007951233 ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"	Безакцептное списание по сделке N925338 от 23.09.2019.
637924	17	23.09.2019		190 152.60	044525976	ИНН 7736046991 Счет N 47426810922007934264 ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"	Выплата % по депозиту по сделке N N924232 от 20.09.2019.. НДС не облагается
307657	1	23.09.2019		25 000 000.00	044525225	ИНН 7707083893 Счет N 40901810400020597865 ПАО СБЕРБАНК	ПЛАТЕЖ ПО АККРЕДИТИВУ 7865S1904000H ОТ 11.09.2019 Г. НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ
637944	17	23.09.2019		377 410 000.00	044525976	ИНН 7702818390 Счет N 42102810622007934265 ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"	Возврат депозита по сделке N N924232 от 20.09.2019.

Входящий остаток	Обороты за период с 23.09.2019 по 23.09.2019		Исходящий остаток
	Дебет	Кредит	
2 927.63	377 600 000.00	402 600 152.60	25 003 080.23

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО) г. Москва
БИК 044525976
ПРОВЕДЕНО
ЭЛЕКТРОННО

Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	0401060
	21.07.2020	

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 115867 | 21.07.2020 (Дата) | (Вид платежа) | ☐

Сумма прописью	Двадцать пять миллионов рублей

ИНН 7707083893	**КПП** 773601001	**Сумма**	25000000=
ПАО СБЕРБАНК		**Сч. N**	40901810400020597865
Плательщик			
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва		**БИК**	044525225
		Сч. N	30101810400000000225
Банк плательщика			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк получателя			
ИНН 7702818390	**КПП** 773101001	**Сч. N**	40702810924000014554
ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"			
		Вид оп. 01	**Срок плат.**
		Наз. пл.	**Очер. плат.** 5
Получатель		**Код** 0	**Рез. поле**

Платеж по аккредитиву №7865S1904000H от 11.09.2019 (Ваш реф. +EXP-587/2019).
Без НДС.

Назначение платежа

Подписи | **Отметки банка**

М.П.

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва
ИСПОЛНЕНО
21.07.2020
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976

Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	0401060
	21.08.2020	

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 501751 | 21.08.2020 (Дата) | (Вид платежа) | ☐

Сумма прописью	Двадцать пять миллионов рублей

ИНН 7707083893	**КПП** 773601001	**Сумма**	25000000=
ПАО СБЕРБАНК		**Сч. N**	40901810400020597865
Плательщик			
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва		**БИК**	044525225
		Сч. N	30101810400000000225
Банк плательщика			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк получателя			
ИНН 7702818390	**КПП** 773101001	**Сч. N**	40702810924000014554
ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"			
		Вид оп. 01	**Срок плат.**
		Наз. пл.	**Очер. плат.** 5
Получатель		**Код** 0	**Рез. поле**

Платеж по аккредитиву 7865S1904000H от 11.09.19 (референс +EXP-587/2019),
НДС не облагается.

Назначение платежа

Подписи | **Отметки банка**

М.П.

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва
ИСПОЛНЕНО
21.08.2020
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976

Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	0401060
	21.09.2020	

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 966553 | Дата: 21.09.2020 | Вид платежа: ☐

Сумма прописью	Двадцать пять миллионов рублей

ИНН 7707083893	**КПП** 773601001	**Сумма**	25000000=
ПАО СБЕРБАНК		**Сч. N**	40901810400020597865
Плательщик			
ПАО СБЕРБАНК, г. Москва		**БИК**	044525225
		Сч. N	30101810400000000225
Банк плательщика			
АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва		**БИК**	044525976
		Сч. N	30101810500000000976
Банк получателя			
ИНН 7702818390	**КПП** 773101001	**Сч. N**	40702810924000014554
ООО "БАЗИЛ-АКТИВ"			
		Вид оп. 01	**Срок плат.**
		Наз. пл.	**Очер. плат.** 5
Получатель		**Код** 0	**Рез. поле**

Платеж по аккредитиву №7865S1904000H от 11.09.2019 г.
Без НДС.

Назначение платежа

Подписи | **Отметки банка**

М.П.

АКБ "АБСОЛЮТ БАНК" (ПАО), г. Москва
ИСПОЛНЕНО
21.09.2020
БИК 044525976
К/с 30101810500000000976

СПАРК

Содержание

Баланс, RUB, x 1 1
Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1 3

Отчет СПАРК, информация только для внутреннего использования, без права дальнейшего распространения

СПАРК

Баланс, RUB, x 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Актив						
Долгосрочные финансовые вложения	1170				907 571 000	1 371 890 000
Отложенные налоговые активы	1180				14 947 000	19 866 000
Внеоборотные активы	1100				**922 518 000**	**1 391 756 000**
НДС по приобретенным ценностям	1220				21 000	21 000
Дебиторская задолженность	1230				133 996 000	23 721 000
Краткосрочные финансовые вложения	1240			757 200 000	159 000 000	269 451 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 000	19 000	360 137 000	628 000	
Оборотные активы	1200	**19 000**	**19 000**	**1 117 337 000**	**293 646 000**	**293 193 000**
Активы всего	1600	**19 000**	**19 000**	**1 117 337 000**	**1 216 163 000**	**1 684 949 000**
Пассив						
Уставный капитал	1310	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Добавочный капитал	1350				20 000	20 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-11 000	-11 000	-287 000	-60 077 000	-79 755 000
Капитал и резервы	1300	**-1 000**	**-1 000**	**-277 000**	**-60 047 000**	**-79 725 000**
Заёмные средства (долгосрочные)	1410			360 020 000	742 003 000	1 163 477 000
Долгосрочные обязательства	1400			**360 020 000**	**742 003 000**	**1 163 477 000**
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	20 000	20 000	395 000		2 466 000
Кредиторская задолженность	1520			757 200 000	534 207 000	598 731 000
Краткосрочные обязательства	1500	**20 000**	**20 000**	**757 595 000**	**534 207 000**	**601 197 000**
Пассивы всего	1700	**19 000**	**19 000**	**1 117 337 000**	**1 216 163 000**	**1 684 949 000**

Отчет СПАРК, информация только для внутреннего использования, без права дальнейшего распространения

СПАРК

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты аналитика".

СПАРК

Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1

Наименование	Код строки	2014	2015	2016	2017	2018
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Управленческие расходы	2220				333 000	56 000
Прибыль (убыток) от продажи	2200				**-333 000**	**-56 000**
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320				4 658 000	14 783 000
Проценты к уплате	2330				79 614 000	40 055 000
Прочие доходы	2340			118 000	872 000	5 099 000
Прочие расходы	2350			395 000	319 000	4 369 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300			**-277 000**	**-74 736 000**	**-24 598 000**
Чистая прибыль (убыток)	2400			**-277 000**	**-59 790 000**	**-19 679 000**

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты аналитика".

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"**	по ОКПО	17813606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702818390		
Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
121596, Москва г, Толбухина ул, д. № 11, корп. 2, пом. II оф. 17Б

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	10	1 371 890	-
	Отложенные налоговые активы	1180	15 691	19 866	14 947
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15 701	1 391 756	14 947
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	21	21
5510	Дебиторская задолженность	1230	1 541 950	23 721	18 996
	в том числе:				
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	73	61	61
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	-	-
5513	Расчеты по налогам и сборам	12303	423	-	-
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	1 541 453	23 660	18 936
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 029 578	269 451	1 181 571
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	131 462	115 381
П	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12402	1 029 578	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	39 080	-	628
	в том числе: Расчетные счета	12501	39 080	-	628
	Аккредитивы	12502	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 610 608	293 193	1 201 216
	БАЛАНС	1600	2 626 309	1 684 949	1 216 163

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(1 500)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20	20	20
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(50 071)	(79 755)	(60 077)
	Итого по разделу III	1300	(51 541)	(79 725)	(60 047)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5553	Заемные средства	1410	603 387	1 163 477	710 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	603 387	1 163 477	710 000
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5565	Заемные средства	1510	330 952	2 466	32 003
	в том числе: Краткосрочные займы	15101	327 000	2 300	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	3 221	21	-
5566	Кредиторская задолженность	1520	1 743 424	598 731	534 207
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	-	7
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	-	-	-
5566	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	1 743 424	598 731	534 200
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	86	-	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	86	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 074 463	601 197	566 210
	БАЛАНС	1700	2 626 309	1 684 949	1 216 163

Руководитель _____ (подпись) Ирицян Владимир Сергеевич (расшифровка подписи)

25 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: **Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"**	по ОКПО	17813606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702818390		
Вид экономической деятельности: **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(24 604)	(56)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(24 604)	(56)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П	Проценты к получению	2320	16 868	14 783
П	Проценты к уплате	2330	(214 044)	(40 055)
П	Прочие доходы	2340	2 243 027	5 099
П	Прочие расходы	2350	(1 983 212)	(4 369)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	38 035	(24 598)
	Налог на прибыль	2410	(8 350)	4 919
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 175)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 175)	4 919
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	29 685	(19 679)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	29 685	(19 679)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Ирицян Владимир Сергеевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"	по ОКПО	17813606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702818390		
Вид экономической деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес): 121596, Москва г, Толбухина ул, д. № 11, корп. 2, пом. II оф. 17Б

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора: ООО "ЧТО ДЕЛАТЬ АУДИТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714948185
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	5147746225798

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	3 911 395	10	1 371 890
	в том числе: Паи	11701	3 611 416	10	1 371 890
П	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг		299 979	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	14	15 691	19 866
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 911 408	15 701	1 391 756
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	21
5510	Дебиторская задолженность	1230	1 208 113	1 541 950	23 721
5512	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	48	73	61
5513	Расчеты по налогам и сборам	12302	-	423	-
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	1 208 065	1 541 453	23 660
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	268 000	1 029 578	269 451
	в том числе:				

	Предоставленные займы	12401	235 000	-	131 462
П	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12402	33 000	1 029 578	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 527	39 080	-
	в том числе: Расчетные счета	12501	4 527	39 080	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 480 640	2 610 608	293 193
	БАЛАНС	1600	5 392 048	2 626 309	1 684 949

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	(1 500)	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	20	20	20
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	140 592	(50 071)	(79 755)
	Итого по разделу III	1300	140 622	(51 541)	(79 725)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5553	Заемные средства	1410	-	603 387	1 163 477
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	603 387	1 163 477
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	603 387	1 163 477
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5565	Заемные средства	1510	1 156 359	330 952	2 466
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	1 147 799	327 000	2 300
	Проценты по краткосрочным займам	15102	7 631	3 221	21
	Проценты по долгосрочным займам	15103	929	731	145
5560	Кредиторская задолженность	1520	4 094 804	1 743 424	598 731
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	15201	3 324	-	-
5566	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	4 089 920	1 743 424	598 731
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	263	86	-
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	263	86	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 251 426	2 074 463	601 197
	БАЛАНС	1700	5 392 048	2 626 309	1 684 949

Руководитель (подпись) Сокольский Дмитрий Александрович (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "БАЗИЛ-АКТИВ"**	по ОКПО	17813606		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7702818390		
Вид экономической деятельности **Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе**	по ОКВЭД 2	68.32		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П	Управленческие расходы	2220	(19 173)	(24 604)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(19 173)	(24 604)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П	Проценты к получению	2320	79 739	16 868
П	Проценты к уплате	2330	(74 887)	(214 044)
П	Прочие доходы	2340	1 028 840	2 243 027
	Прочие расходы	2350	(775 853)	(1 983 212)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	238 666	38 035
	Налог на прибыль	2410	(48 003)	(8 350)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(32 325)	(4 175)
	отложенный налог на прибыль	2412	(15 677)	(4 175)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	190 663	29 685

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	190 663	29 685
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель (подпись) Сокольский Дмитрий Александрович (расшифровка подписи)

30 марта 2021 г.

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФР ООО	1 200 000 000,0	21.08.2019	21.10.2022	ДКП доли в УК	текущая		21.10.2022
2	ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6 880 006,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая		13.04.2021
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	821 857,9	31.12.2020	13.04.2021	% по ДЗ	текущая		13.04.2021
4	Мокров Александр Андреевич	356 311,5	31.12.2020	20.07.2023	% по ДЗ	текущая		20.07.2023
5	Мишин Владимир Иванович ИП	47 239,7	24.09.2020	01.10.2021	Аванс	текущая		01.10.2021
6	КИТ ФИНАНС (АО)	6 900,0	31.12.2020	31.12.2021	Аванс	текущая		31.12.2021
7	САНСИМ АО	511,8	31.12.2020	31.03.2021	Аванс	текущая		31.03.2021
	Итого	**1 208 112 827,82**						

Генеральный директор Сокольский Д.А.

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	МТФПА ООО	2 339 823 822,4	30.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 30.12.2020	текущая		30.12.2021
2	КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО	1 280 369 863,0	27.05.2019		Соглашение об уступке прав (требований) от 15.11.2019 г.	текущая		
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	463 054 412,6	01.08.2019	31.12.2023	Соглашение об уступке прав требований от 31.07.2019	текущая		13.04.2021
4	МТФПА ООО	6 672 340,0	15.12.2020	30.12.2021	ДКП ЦБ от 15.12.2020	текущая		30.12.2021
5	ИФНС	3 323 778,0	31.12.2020	31.03.2021		текущая		31.03.2021
6	Мокров Александр Андреевич	1 080 000,0	31.12.2020	17.02.2021	Договор об оказании услуг от	текущая		17.02.2021
7	ЭЮЦ НАМИ ООО	480 000,0	01.07.2020	31.12.2021		просроченная		31.12.2021
	Итого	**4 094 804 215,97**						

Генеральный директор Сокольский Д.А.

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД ООО	235 000 000,00	821 857,92	15.12.2020	15.04.2021	8	По частям, либо единовременно в последний день	По частям, либо единовременно в последний день
Итого		235 000 000,00	821 857,92					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
Итого		0,00	0,00					

Права требования

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) задолженности, руб.	Цена приобретения, руб.	Дата возникновения	Дата погашения	Схема погашения
1	ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	33 000 000,00		01.09.2020	13.04.2021	
2						
Итого		33 000 000,00	0,00			

Генеральный директор Сокольский Д.А.

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2020 г. - строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций или паев, шт. доля	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость,
1	Пай ЗПИФ комбинированный "АМУР"	2 991 818,00		3 611 415 602,36
Итого		2 991 818,00		3 611 415 602,36

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	Мокров Александр Андреевич	18 000 000,00	356 311,48	23.07.2020	20.07.2023	4,5	По частям, либо единовременно в последний день	По частям, либо единовременно в последний день
2								
Итого		18 000 000,00	356 311,48					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия	Дата закрытия (погашения)	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1								
2								
Итого								

Права требования

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) задолженности, руб.	Цена приобретения, руб.	Дата возникновения	Дата погашения	Схема погашения
1	ТРИСТОУН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	281 978 953,13		01.09.2020	31.01.2023	30.06.2022 - 10 000 000 руб., 31.12.2022 - 10 000 000 руб., 31.01.2023 - 261 978 953,13
2						
Итого		281 978 953,13	0,00			

Генеральный директор Сокольский Д.А.

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

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008018-3 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

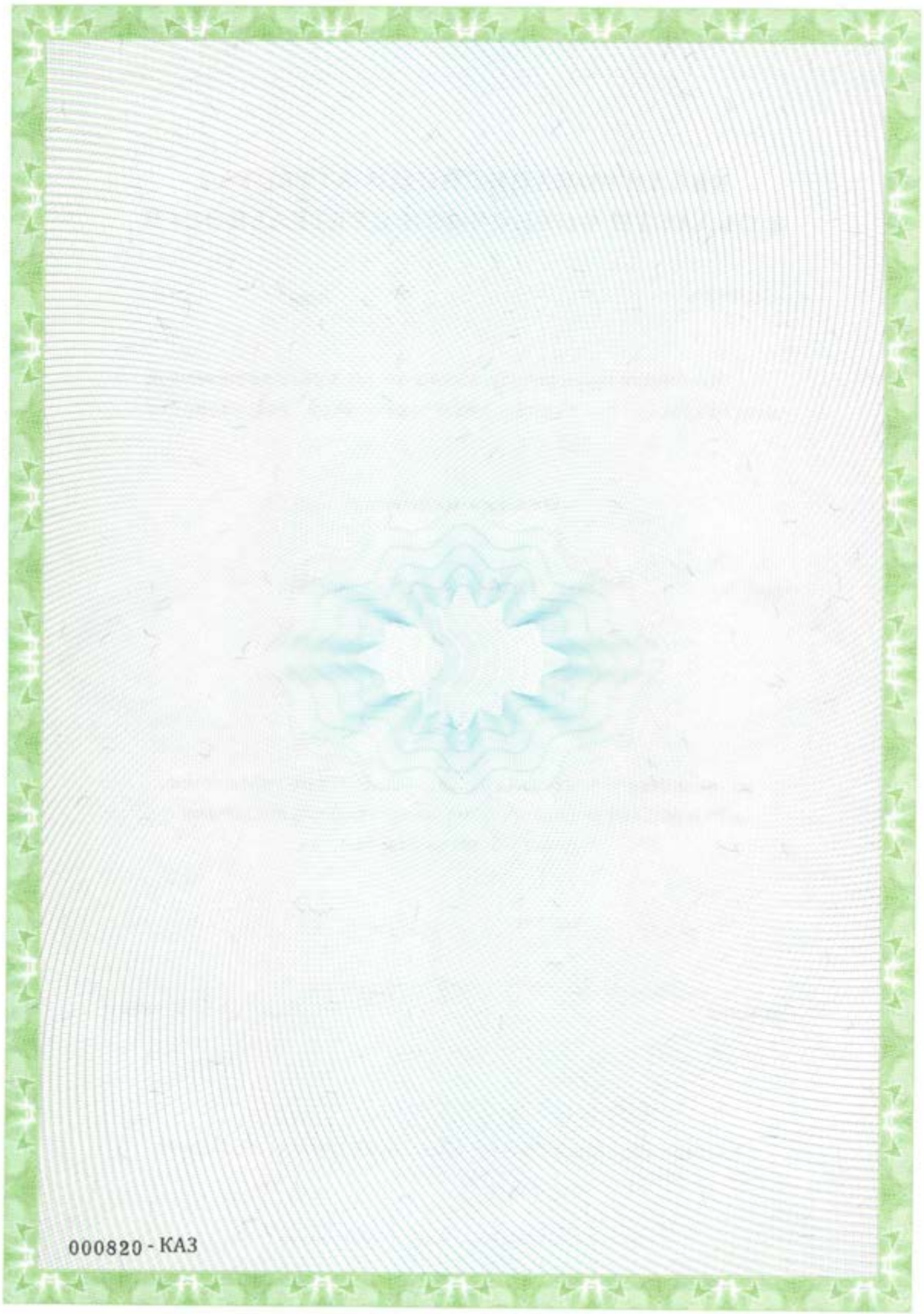
выдан Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.


000820 - КАЗ

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000184
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков»*, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	
/Юрьева Г.Р./	/И.А.Попов/
М.П.	
Полис оформила: Блинова О.Н.	
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
/Г.Р.Юрьева/	/Р.С.Луценко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Блинова О.Н.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 272 (Двести семьдесят две) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.