

**Отчет об оценке  
№2269/2а-07/19  
Определение справедливой (рыночной)  
стоимости 100% пакета акций в количестве  
2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083),  
государственный регистрационный номер  
выпуска: 1-01-82456-Н**

Основание: Задание на оценку №2 от 09 июля 2019 г.  
к Договору об оценке имущества, составляющего паевой  
инвестиционный фонд от 03 апреля 2018 г.

Дата оценки: 29 июля 2019 г.

Дата составления  
Отчета: 29 июля 2019 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Аурум Инвестмент»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом  
смешанных инвестиций «Эстейт Первый»

**Москва 2019**

## Основные факты и выводы

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №2 от 09 июля 2019 г. к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03 апреля 2018 г., специалистами ООО «Агентство «Бизнес-Актив» произведена работа по определению справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н (далее Объект оценки).

Предполагаемым использованием результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение стоимости чистых активов и осуществление сделок с имуществом Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый». Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей.

Информация об Объекте оценки приведена в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая информация об Обществе<sup>1</sup>

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕСТВА	
Полное наименование эмитента	Акционерное общество «Альфа»
Сокращенное наименование эмитента	АО «Альфа»
ИНН/КПП	7710957083/771001001
ОГРН	1147746139914 от 17.02.2014 г.
Адрес местонахождения	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 8
Почтовый адрес	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 8
Отраслевая принадлежность/основной вид деятельности	Основной код ОКВЭД: 70.22 – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
Уставный капитал	Размер уставного капитала Общества составляет 265 022 000 (Двести шестьдесят пять миллионов двадцать две тысячи) рублей.
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Объект оценки	100% пакет акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 29 июля 2019 г. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в разделе 2 настоящего Отчета об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки, отражены ниже в таблице.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода / метода	Справедливая (рыночная) стоимость, по состоянию на 29 июля 2019 г., руб.
Затратный подход	1
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся

<sup>1</sup> Данные приведены согласно информации, предоставленной представителем Заказчика

## Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н, по состоянию на 29 июля 2019 г. составляет:

**1 руб.  
(Один) рубль.**

Генеральный директор  
ООО «Агентство «Бизнес-Актив»



А. В. Огуречников

Оценщик

А.В. Божко

29 июля 2019 г.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена, отчет составлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н), а также действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные «03» октября 2016 г.

## Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные

Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## Оглавление

<b>1.</b>	<b>Сведения об Отчете.....</b>	<b>7</b>
1.1.	Задание на оценку .....	7
1.1.1.	Объект оценки.....	7
1.1.2.	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки .....	7
1.1.3.	Цель оценки.....	7
1.1.4.	Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки).....	7
1.1.5.	Определяемый вид стоимости .....	7
1.1.6.	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки .....	8
1.1.7.	Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) .....	8
1.1.8.	Срок проведения оценки .....	8
1.1.9.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	8
1.2.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	10
1.2.1.	Реквизиты исполнителя.....	10
1.2.2.	Сведения об оценщике .....	10
1.2.3.	Сведения о независимости.....	11
1.2.4.	Сведения о Заказчике оценки .....	12
1.3.	Основание проведения оценки.....	12
1.4.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	12
1.4.1.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
1.4.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	13
1.5.	Используемые стандарты оценочной деятельности.....	13
1.6.	Дата составления и порядковый номер Отчета .....	14
1.7.	Форма отчета и используемые стандарты .....	14
1.8.	Термины и определения.....	15
<b>2.</b>	<b>Сведения об Объекте оценки .....</b>	<b>21</b>
2.1.	Краткая характеристика Объекта оценки.....	21
2.2.	Описание Общества .....	21
2.2.1.	Основные виды деятельности.....	21
2.2.2.	Сведения об учредителях.....	21
2.2.3.	Имущество Общества.....	21
2.2.4.	Филиалы .....	22
2.2.5.	Структура уставного капитала .....	22
2.3.	Оцениваемое право .....	22
2.4.	Обременения оцениваемого права.....	22
<b>3.</b>	<b>Анализ финансового состояния Общества .....</b>	<b>24</b>
3.1.	Анализ валюты баланса .....	24
3.1.1.	Анализ активов .....	28
3.1.2.	Анализ пассивов .....	35
3.2.	Анализ финансовых результатов .....	42
3.3.	Анализ финансовых коэффициентов .....	44
3.3.1.	Анализ финансовой устойчивости .....	44
3.4.	Анализ деловой активности .....	53
3.5.	Анализ рентабельности.....	54
3.6.	Итоговые выводы по финансовому состоянию компании.....	55
<b>4.</b>	<b>Анализ рынка Объекта оценки .....</b>	<b>58</b>
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по состоянию на март 2019 г.....	58
4.2.	Анализ инвестиционного рынка недвижимости России по состоянию на 1-й квартал 2019 г.....	64
4.3.	Обзор отрасли.....	66
4.3.1.	Обзор рынка инвестиционных фондов России, итоги 2018 г. ....	66
<b>5.</b>	<b>Процесс оценки .....</b>	<b>74</b>
5.1.	Порядок проведения оценочных работ.....	74
5.2.	Инспекция оцениваемого имущества .....	74
5.3.	Методология оценки .....	74
5.3.1.	Доходный подход .....	75
5.3.2.	Сравнительный (рыночный) подход .....	75
5.3.3.	Затратный (имущественный) подход.....	76
5.3.4.	Обоснование применимости подходов к оценке.....	78
5.3.5.	Согласование результатов оценки.....	79
5.4.	Затратный подход.....	80
5.4.1.	Общая методология затратного подхода .....	80
5.4.2.	Выбор и описание метода, используемого для оценки .....	80
5.4.3.	Расчет справедливой (рыночной) стоимости активов .....	82
5.4.4.	Расчет текущей стоимости обязательств .....	84
5.4.5.	Расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Альфа» .....	85

---

5.4.6.	Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки затратным подходом.....	85
5.5.	Согласование результатов .....	85
5.6.	Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки .....	86
<b>6.</b>	<b>Приложения .....</b>	<b>87</b>
6.1.	Рабочие документы .....	87
6.2.	Документы Оценщика.....	131

## **1. Сведения об Отчете**

### **1.1. Задание на оценку**

#### **1.1.1. Объект оценки**

Объектом оценки является 100% пакет акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н.

#### **1.1.2. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки**

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый» (общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый»).

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>2</sup> «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам 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».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него

#### **1.1.3. Цель оценки**

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.

#### **1.1.4. Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)**

Определение стоимости чистых активов и осуществление сделок с имуществом Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый». Отчет об оценке предназначен исключительно для указанной цели и не может быть использован для иных целей.

#### **1.1.5. Определяемый вид стоимости**

Согласно заданию на оценку №2 от 09 июля 2019 г. к Договору об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03 апреля 2018 г., оценке подлежит справедливая стоимость.

Согласно МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость – это «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».

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение справедливой стоимости.

---

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

Справедливая стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно определению справедливой стоимости, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и определению рыночной стоимости, приведенному в Федеральном Законе №135 «Об оценочной деятельности в РФ», данные определения определяют одну и ту же величину цены. Таким образом, справедливая стоимость тождественна рыночной стоимости и в смысловом плане близко определению рыночной стоимости в ФСО №2. Поэтому в своих дальнейших расчетах и обоснованиях мы исходим из допущения, что для целей и задач настоящей оценки справедливая стоимость может служить стоимостным эквивалентом рыночной стоимости.

#### 1.1.6. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Оценщику помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости Объекта оценки не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала<sup>3</sup>, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

#### 1.1.7. Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)

Датой оценки (датой определения стоимости Объекта оценки) является 29 июля 2019 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Курс доллара США на дату оценки составил<sup>4</sup>: 63,1271 руб.

#### 1.1.8. Срок проведения оценки

Срок проведения оценки: 15 (пятнадцать) рабочих дней.

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

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «Агентство «Бизнес-Актив».

<sup>3</sup> Согласно п.26 ФСО № 1 от 20 мая 2015 г.

<sup>4</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

- Устав АО «Альфа» от 07 ноября 2014 г.
- Выписка из ЕГРЮЛ от 08.07.2019 г.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серии 77 №017031083 от 17.02.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 №016059658 от 17 февраля 2014 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2016 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2016 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2017 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2017 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 31.12.2018 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 31.12.2018 г.
- Бухгалтерский баланс Общества по состоянию на 30.06.2019 г.
- Отчет о финансовых результатах Общества по состоянию на 30.06.2019 г.
- Расшифровка статей бухгалтерского баланса по состоянию на 30.06.2019 г.
- Свидетельство НЕ 336734 от 22.04.2019 г.
- Бухгалтерский баланс Cremetio Trading LTD на 31.12.2018 г.
- Справка с расшифровками баланса Cremetio Trading LTD на 31.12.2018 г.

Анализ предоставленных документов, проведенный Оценщиками в соответствии со ст.19 ФСО №1 от 20.05.2015 г., позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности.

**Перечень источников внешней информации**

- Официальный сайт Банка России. ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

**Перечень нормативных актов**

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями;
- Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н).
- Международные стандарты оценки.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

### 1.2.1. Реквизиты исполнителя

Таблица 3. Реквизиты исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство «Бизнес-Актив».
Юридический адрес	129090, г. Москва, проспект Мира, д. 19, стр. 1, этаж 2, пом. I, комната 40
Фактический адрес	129090, г. Москва, проспект Мира, д. 19, стр. 1, этаж 2, пом. I, комната 40
ИНН	7702705808
ОГРН	1097746177781 от 31 марта 2009 года
Генеральный директор	Огуречников Андрей Валентинович
Телефон/факс	(495) 663-50-51
Расчетный счет	40702810200000022465
Банк (подразделение банка)	в Банк ЗЕНИТ (ПАО)
Корреспондентский счет	3010181000000000272
БИК	044525272

### 1.2.2. Сведения об оценщике

Квалификация специалиста, принимавшего участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Ниже приведена информация о специалисте, принимавшем участие в выполнении работ:

Таблица 4. Информация о специалисте, принимавшем участие в проведении работ

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Божко Антон Витальевич
Образование, квалификация	1. Диплом № ВБА 0568236 от 02.07.2009 г. Казанского государственного финансово-экономического института, присуждена степень бакалавра экономики по направлению «Экономика». 2. Диплом № ВСГ 5283013 от 25.06.2010 г. Казанского государственного финансово-экономического института, присуждена квалификация «Экономист» по специальности

Наименование	Описание
	<p>«Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности».</p> <p>3. Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000548-028, выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 13.02.2017 г., рег. № 0619.</p> <p>4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008625-1 от 04.04.2018 года «Оценка недвижимости».</p> <p>5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0001468-2 от 20.12.2017 года «Оценка движимого имущества».</p> <p>6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000714-3 от 20.11.2017 года «Оценка бизнеса».</p> <p>7. Диплом, регистрационный номер 146с от 07.07.2017 г., о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-оценочная Экспертиза» пройденная в ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия». Присвоена квалификация «Судебный эксперт».</p> <p>8. Член Экспертного Совета Саморегулируемой некоммерческой организации – Союз специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» от 21.04.2017 г.,</p> <p>9. Член СОЮЗа Финансово-экономических судебных экспертов (СОЮЗ ФЭСЭ) (адрес: 121170, Россия, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д.2, тел: +7(495)226-63-39). Свидетельство №348 от 28.02.2017 г. (ссылка на реестр: <a href="http://www.finsudexpert.ru/pages/59.aspx">http://www.finsudexpert.ru/pages/59.aspx</a>)</p>
Информация о членстве в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков» (Адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 70, тел: (495)998-75-83, E-mail: fsosro@mail.ru, реестровый номер в едином государственном реестре СРО 0017), о включении в реестр членов СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков» №400 от 19.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года по настоящее время
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Полис №022-073-003167/19 от «05» марта 2019 г., страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов рублей) рублей, срок действия договора: с 09.04.2019 г. по 08.04.2020 г.
Гражданско-правовой договор	№1-08/18 от 02.08.2018г.

АО «АльфаСтрахование» осуществлено страхование ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки. Договор № 0991R/776/70052/18 от 06.08.2018 г. Срок действия договора страхования – с 20.08.2018 г. по 19.08.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей.

Другие специалисты для проведения оценки не привлекались.

### 1.2.3. Сведения о независимости

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Бизнес-Актив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Бизнес-Актив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Настоящим оценщик Божко Антон Витальевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Оценщик Божко Антон Витальевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Божко Антон Витальевич не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором 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.

#### 1.2.4. Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Эстейт Первый» (ООО УК «Аурум Инвестмент» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Эстейт Первый»).

Реквизиты Заказчика:

Адрес (фактический и почтовый): 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, помещение I, комната 5;

ОГРН: 5077746875355 от 05.06.2007 г.;

ИНН: 7706660033;

КПП: 770201001;

р/с 40701810187360000063 в ПАО РОСБАНК;

к/с 30101810000000000256;

БИК 044525256.

### 1.3. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №2 от 09 июля 2019 г. к Договору №2269-03/18 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 03 апреля 2018 г. между Заказчиком – ООО УК «Аурум Инвестмент» Д. У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Эстейт Первый» и Оценщиком – ООО «Агентство «Бизнес-Актив».

### 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

#### 1.4.1. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. В соответствии с Заданием на оценку, датой оценки является 29.07.2019 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность АО «Альфа» датирована 30.06.2019 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов АО «Альфа» с даты предоставленной финансовой отчетности, до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 30.06.2019 г.

Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

#### 1.4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Данное заключение о стоимости действительно только для установленной цели по состоянию на дату оценки.
2. Мы не гарантируем точного достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента.
3. Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
4. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Кроме того, отчет и заключение о стоимости не предназначены и не должны рассматриваться как инструменты принятия инвестиционных решений в любом виде. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Оценочной Компании, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
5. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценочной компании (за исключением предоставления отчета в соответствии с требованиями законодательных нормативных актов).
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не будет требоваться от Оценочной компании, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценочная компания не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. Оценочная компания не проводит экологические экспертизы и, следовательно, не осуществляла их и по оцениваемой собственности.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

#### 1.5. Используемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями.
- Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н);
- Международные стандарты оценки.

Оценка проводится на территории РФ и согласно техническому заданию на оценку необходимо предоставление Отчета об оценке, следовательно, применение ФСО №1,2,3 необходимо.

Объектом оценки выступает 100% пакет акций Общества, следовательно, требуется применение ФСО №8 «Оценка бизнеса».

Оценка проведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н).

Оценщик, участвовавший в проведении работ, является членом СРО «СФСО», следовательно, применялись Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО».

## **1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер 2269/2а-07/19. Датой составления Отчета является 29 июля 2019 г.

## **1.7. Форма отчета и используемые стандарты**

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №8, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 01.06.2015 г. №№ 297, 298, 299 и 326 соответственно), а также Стандартов и правил оценочной деятельности «Оценка бизнеса», Саморегулируемой организации Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Совета «СФСО» от «03» октября 2016 г., Протокол №2, с изменениями и дополнениями. Оценка проведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н).

## 1.8. Термины и определения<sup>5</sup>

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

<sup>5</sup> Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО «СФСО», МСО, МСФО.

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Безрисковая ставка – ставка доходности по инвестициям с минимальным риском дефолта.

Бета – мера систематического риска акции, корреляция между изменением цен на акцию и изменением индекса.

Бета без учета финансового рычага – бета, отражающая структуру капитала без долга (при условии 100% собственного капитала).

Бета с учетом финансового рычага – бета, отражающая структуру капитала, которая включает долг.

Быстрореализуемые активы – собственность, которая может быть быстро преобразована в денежные средства с минимальными затратами.

Внутренняя норма доходности (IRR) – ставка дисконта, при которой текущая стоимость будущих денежных потоков, генерируемых инвестициями, равна инвестиционным затратам.

Внутренняя стоимость – стоимость, которую на основе оценки или имеющихся фактов инвестор считает "истинной" или "реальной" стоимостью и которая может стать рыночной стоимостью, когда другие инвесторы придут к аналогичному выводу. Применительно к опционам, это разница между ценой исполнения и ценой реализации опциона и рыночной стоимостью ценной бумаги.

Гудвилл – нематериальный актив, связанный с названием, репутацией, клиентской базой, местоположением, продукцией и другими подобными факторами, которые не идентифицируются отдельно от предприятия.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Деловой риск – степень неуверенности в получении ожидаемых будущих доходов от деятельности предприятия, следующей из факторов, не связанных с финансовыми аспектами работы предприятия. Также см. Финансовый риск.

Денежный поток (cash flow) – поток средств, генерируемый в течение периода времени активом, группой активов, предприятием.

Денежный поток на инвестированный капитал (Бездолговой денежный поток) – денежный поток, выплачиваемый акционерам и инвесторам после финансирования деятельности предприятия и осуществления необходимых капиталовложений.

Денежный поток на собственный капитал – денежный поток, направляемый к держателям акций, остающийся после финансирования деятельности предприятия, осуществления капиталовложений и изменения объемов долгового финансирования.

Доход на инвестированный капитал – сумма, выраженная в процентах, заработанная на инвестированном капитале компании в течение определенного периода.

Доход на собственный капитал – сумма, выраженная в процентах, заработанная на акционерном капитале компании в течение определенного периода.

Доходный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов, преобразующих ожидаемый доход в текущую стоимость.

Заинтересованные покупатели – покупатели, которые полагают, что они смогут получить в результате приобретения другого предприятия экономию масштаба, синергетический эффект, стратегические преимущества.

Затратный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе, ценных бумаг с использованием одного или более методов, основанных на стоимости активов, очищенных от стоимости долгов.

Избыточная прибыль – ожидаемая прибыль, которая превышает среднеотраслевую прибыль, получаемую с определенных активов; рассчитывается на основе среднеотраслевой нормы доходности тех или иных активов предприятия.

Инвестированный капитал – сумма собственного капитала и долга предприятия. Долг может рассматриваться как (а) все долговые обязательства компании или (б) долгосрочный долг.

Инвестиционная стоимость – стоимость для специфического инвестора, основанная на индивидуальных инвестиционных требованиях и ожиданиях.

Инвестиционный риск – степень неуверенности относительно получения ожидаемых доходов по инвестициям.

Исходные принципы оценки – предположения относительно наиболее правдоподобных фактов положения дел на предприятии, которые применяются при осуществлении оценки; например, действующее предприятие, ликвидация бизнеса.

Капитализация – пересчет дохода (прибыли, денежного потока) за определенный период в стоимость.

Контроль – возможность влиять на управление и политику предприятия.

Ликвидационная стоимость – сумма, которая может быть получена в случае прекращения деятельности предприятия и продажи активов по частям. Ликвидация может быть добровольной и вынужденной.

Ликвидность – способность собственности быть быстро преобразованной в денежные средства или быть средством погашения денежных обязательств.

Мажоритарный (контрольный) пакет – доля в собственности более чем 50% голосующих акций предприятия.

Мажоритарный контроль – степень контроля, предоставляемого контрольным пакетом акций.

Материальные активы – физические активы (например, наличные средства, дебиторская задолженность, инвентарь, недвижимость, машины и оборудование и др.)

Метод дисконтированных денежных потоков – метод в рамках доходного подхода, при использовании которого на основе ставки дисконта рассчитывается текущая стоимость ожидаемых будущих денежных потоков.

Метод избыточных прибылей – метод определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг, рассчитываемой как сумма стоимости активов, полученных на основе капитализации избыточных прибылей.

Метод капитализации дохода – метод в рамках доходного подхода, в котором доход за один репрезентативный период пересчитывается в стоимость с использованием ставки капитализации.

Метод оценки – определенный способ оценить стоимость в рамках подходов.

Метод рынка капитала (компании-аналога) – метод в рамках сравнительного подхода, при реализации которого стоимость бизнеса определяется на основе рыночных мультипликаторов, рассчитанных по данным рыночных цен на акции компаний-аналогов, открыто торгующихся на фондовых рынках.

Метод скорректированных чистых активов – метод в рамках затратного подхода, при реализации которого все активы и пассивы предприятия оцениваются по справедливой (рыночной) стоимости.

Метод слияний и поглощений (Метод сделок) – метод сравнительного подхода, в рамках которого ценовые мультипликаторы рассчитываются на основе информации о сделках купли-продажи пакетов акций (долей в капитале) компаний-аналогов.

Миноритарный (неконтрольный) пакет – доля в собственности менее чем 50% голосующих акций предприятия.

Модель оценки капитальных активов (САРМ) – модель, в которой стоимость капитала для акции или портфеля акций представляет собой безрисковую норму доходности и премию за риск, пропорциональную уровню систематического риска акции или портфеля.

Мультипликатор цена/прибыль – цена акции, деленная на прибыль на одну акцию.

Нематериальные активы – активы, не имеющие материальной формы, например, торговые марки, патенты, авторские права, гудвилл, лицензии на добычу полезных ископаемых, ценные бумаги, контракты, владение которыми дает собственнику определенные права и привилегии, в связи с чем они имеют ценность для собственника.

Непроизводственные активы – активы, не требующиеся для осуществления производственной деятельности предприятия.

Несистематический риск – специфический риск ценной бумаги, который можно снизить, используя диверсификацию.

Норма доходности – доход (убыток) и/или изменение в стоимости, ожидаемые по инвестициям и выраженные в виде процента от этих инвестиций.

Нормализованная финансовая отчетность – финансовый отчет, скорректированный на стоимость непроизводственных активов и долгов и/или непериодические, экономически нецелесообразные или другие нехарактерные статьи, чтобы устранить явные отклонения и/или облегчить сравнение.

Нормализованный доход – доход, скорректированный на непериодические, экономически нецелесообразные или другие нехарактерные статьи дохода, чтобы устранить явные отклонения и/или облегчить сравнение.

Остаточная стоимость – стоимость на конец прогнозного периода в модели дисконтированных денежных потоков.

Осуществление реинвестирования капитала – периодические издержки капитала, требуемые для поддержания деятельности предприятия на существующем уровне.

Оценка – процесс определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг.

Оценка бизнеса – процесс определения стоимости предприятия или доли участия в капитале компании.

Оценка в условиях ограниченной информации – процесс определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе и ценных бумаг с ограничениями в исследованиях, процедурах, информации и др.

Оценочный коэффициент – отношение стоимости или цены к финансовым, производственным или физическим параметрам.

Подход к оценке – общий способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов оценки.

Портфельная скидка – сумма или процент, удерживаемые из стоимости предприятия для отражения того, что предприятие осуществляет разнородные операции или владеет активами, не совместимыми друг с другом.

Предприятие – имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Премия за контроль – сумма или процент, на который стоимость пропорциональной доли в уставном капитале с элементами контроля превышает стоимость пропорциональной доли в уставном капитале без учета элементов контроля; отражает ценность контроля.

Премия за риск – ставка доходности, добавляемая к безрисковой ставке, чтобы отразить риск.

Премия за риск акционерного капитала – норма доходности, добавляемая к безрисковой норме доходности с целью отразить дополнительный риск акций относительно безрисковых ценных бумаг (элемент расчета стоимости собственного капитала или ставки дисконта для собственного капитала).

Процедура оценки – процесс и техника выполнения этапов в рамках определенных методов оценки.

Рыночная капитализация инвестированного капитала – рыночная капитализация собственного капитала плюс Справедливая (рыночная) стоимость долга компании.

Рыночная капитализация собственного капитала – цена одной акции компании, публично торгующейся на фондовом рынке, умноженная на количество акций в обращении.

Справедливая (рыночная) стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночный мультипликатор – Справедливая (рыночная) стоимость собственного или инвестированного капитала компании, разделенная на финансовый или производственный показатель компании (выручку, прибыль, активы, объем производства).

Систематический риск – риск, который является обычным для всех рисков ценных бумаг и не может быть устранен при помощи диверсификации. Мера систематического риска в акциях – коэффициент бета.

Скидка за недостаточную ликвидность – сумма или процент, вычитаемый из стоимости доли в капитале компании с целью отразить относительную степень ликвидности акций или доли.

Скидка за недостаточный уровень контроля – сумма или процент, удерживаемые из пропорциональной доли стоимости 100% участия в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех полномочий контроля.

Скидка за неконтрольный характер пакета – скидка за недостаточный уровень контроля (см. соответствующий термин), применяемая для миноритарного пакета.

"Скидка за опт", блокирующая скидка – скидка с текущей рыночной цены торгуемых акций с целью отразить уменьшение стоимости одной акции в составе пакета, который не может быть продан в разумный промежуток времени, типичный для продажи акций на фондовом рынке.

Собственный капитал – доля владельца в собственности после вычитания всех долгов.

Сравнительный подход – способ определения стоимости бизнеса, долей участия в бизнесе или ценных бумаг с использованием одного или более методов, в рамках которых объект оценки сравнивается с аналогичными предприятиями, долями или ценными бумагами, которые уже были проданы.

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) – стоимость капитала (ставка дисконта), определяемая взвешиванием справедливой (рыночной) стоимости всех источников финансирования по их доле в структуре капитала предприятия.

Срок экономической жизни – промежуток времени, в течение которого собственность может генерировать прибыль.

Ставка дисконта – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

Ставка капитализации – делитель, обычно выражаемый в процентах, используемый для пересчета дохода в стоимость.

Стандарт стоимости – идентификации вида стоимости, используемой при оценке, например, Справедливая (рыночная) стоимость, справедливая (рыночная) стоимость, инвестиционная стоимость.

Стоимость воспроизводства – текущая стоимость идентичной новой собственности.

Стоимость действующего предприятия – стоимость предприятия, которое, как ожидается, будет продолжать функционировать в будущем. Нематериальная составляющая стоимости

действующего предприятия состоит из наличия квалифицированной рабочей силы, действующего завода, необходимых лицензий, управленческих систем и процедур и др.

Стоимость замещения – текущая стоимость аналогичной новой собственности, имеющей наиболее близкую полезность к оцениваемой собственности.

Стоимость капитала – ожидаемая норма доходности, которую требует рынок для привлечения капитала в определенные инвестиции.

Стоимость при вынужденной ликвидации – ликвидационная стоимость, учитывающая, что актив или активы должны быть реализованы как можно быстрее, например, на аукционе.

Стоимость при добровольной ликвидации – ликвидационная стоимость, в которой учтено, что актив или активы проданы в течение разумного промежутка времени для обеспечения максимальной выручки от продажи.

Структура капитала – состав инвестированного капитала предприятия, сочетание собственных и заемных средств.

Текущая стоимость – стоимость будущих доходов (денежных потоков) и/или выручки от продажи, рассчитанная с использованием соответствующей ставки дисконта на указанную дату.

Теория арбитражного ценообразования – многофакторная модель, включающая несколько систематических факторов риска, которая может быть использована для оценки стоимости собственного капитала (ставки дисконта для собственного капитала).

Требуемая норма доходности – минимальная норма доходности, принимаемая инвесторами для вложения средств в инвестиции при определенном уровне риска.

Фактор капитализации – мультипликатор или делитель, который используется для пересчета дохода (прибыли, денежного потока) за определенный период в стоимость.

Финансовый риск – степень неуверенности в получении ожидаемых будущих доходов от деятельности предприятия, следующая из факторов, связанных с финансовыми аспектами работы предприятия (См. Деловой риск).

Чистая балансовая стоимость (Чистые активы) – по отношению к предприятию в целом, разница между совокупными активами (очищенными от накопленной амортизации) и совокупной задолженностью по стоимости, указанной в бухгалтерском балансе (синоним – акционерный капитал); для определенного актива – стоимость, очищенная от накопленной амортизации, указанная в бухгалтерском балансе.

Чистая стоимость материальных активов – ценность материального имущества предприятия (исключая непроизводственные, нефункционирующие активы) за вычетом стоимости задолженности.

Чистая текущая стоимость – стоимость будущих денежных притоков за минусом всех денежных оттоков (включая стоимость инвестиций), рассчитанная с использованием соответствующей ставки дисконта на указанную дату.

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Краткая характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является 100% пакет акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н.

Информация об Объекте оценки приведена в следующей таблице.

Таблица 5. Краткая информация об Обществе<sup>6</sup>

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕСТВА	
Полное наименование эмитента	Акционерное общество «Альфа»
Сокращенное наименование эмитента	АО «Альфа»
ИНН/КПП	7710957083/771001001
ОГРН	1147746139914 от 17.02.2014 г.
Адрес местонахождения	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 8
Почтовый адрес	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 10, пом. 8
Отраслевая принадлежность/основной вид деятельности	Основной код ОКВЭД: 70.22 – Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
Генеральный директор Общества	Калашникова Марина Владимировна
Уставный капитал	Размер уставного капитала Общества составляет 265 022 000 (Двести шестьдесят пять миллионов двадцать две тысячи) рублей.
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Объект оценки	100% пакет акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

### 2.2. Описание Общества

#### 2.2.1. Основные виды деятельности

АО «Альфа» зарегистрировано 17.02.2014 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

На текущий момент Общество состоит в реестре юридических лиц ОГРН № 1147746139914 от 17.02.2014 г.; ИНН/КПП 7710957083/771001001.

Основной вид деятельности ОКВЭД 70.22 – Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Основными видами деятельности согласно Уставу являются:

- консультирование по вопросам финансового посредничества;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде имущества.

Общество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством, направленные на достижение Уставных целей.

#### 2.2.2. Сведения об учредителях

Согласно выписке из ЕГРЮЛ учредителем (участником) общества является Нагин Вадим Сергеевич, номинальная стоимость доли в рублях 22 000 руб.

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества: ЗАО «РДЦ ПАРИТЕТ», ОГРН 1027700534806 от 16.12.2002 г., ИНН 7723103642.

#### 2.2.3. Имущество Общества

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, основным активом оцениваемого Общества являются финансовые вложения, балансовая стоимость которых по состоянию на 30.06.2019 г. составили 505 192 тыс. руб. (99,96 % валюты баланса).

Финансовые вложения представляют собой акций класса А в количестве 102 000 компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 51% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД».

<sup>6</sup> Данные приведены согласно информации, предоставленной в выписке из ЕГРЮЛ от 17.01.2019 г.

#### 2.2.4. Филиалы

АО «Альфа» филиалов и других структурных подразделений не имеет.

#### 2.2.5. Структура уставного капитала.

На дату оценки уставный капитал Общества составляет 265 022 000 руб. (двести шестьдесят пять миллионов двадцать две тысячи рублей). Акции обыкновенные именные бездокументарные АО «Альфа», количество - 2 650 220 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч двести двадцать) штук.

Согласно Решению о выпуске акций от 16.06.2014 г. Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 100,00 (сто) рублей. Количество, подлежащее размещению ценных бумаг в соответствии с решением об их выпуске – 220 (двести двадцать) штук.

Количество размещенных ценных бумаг выпуска – 220 (двести двадцать) штук.

Способ размещения акций – приобретение акций единственным учредителем акционерного общества.

Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-82456-Н. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 15 июля 2014 г.

Общество приняло решение о дополнительном выпуске акций. Утверждено Решением от 10.02.2015 г. Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 100,00 (сто) рублей. Количество, подлежащее размещению ценных бумаг в соответствии с решением об их выпуске – 2 650 000 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) штук.

Количество размещенных ценных бумаг выпуска – 2 650 000 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) штук.

Способ размещения акций – закрытая подписка.

Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-82456-Н-001D. Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг: 16 марта 2015 г.

#### **Права акционеров**

Акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с Уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.

### **2.3. Оцениваемое право**

Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый» (общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Эстейт Первый»).

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «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»

### **2.4. Обременения оцениваемого права**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе оценки обременения оцениваемого права не выявлено.

### **3. Анализ финансового состояния Общества**

Финансовый анализ – изучение основных показателей финансового состояния и финансовых результатов деятельности организации с целью принятия заинтересованными лицами управленческих, инвестиционных и прочих решений. Финансовый анализ является частью более широких терминов: анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия и экономический анализ<sup>7</sup>.

Финансовый анализ проводился на основании данных бухгалтерской и финансовой отчетности. Необходимо отметить, что шаг финансового анализа выбран год, поскольку большинство финансовых показателей определяются на основе годовых показателей. Также рассмотрение годовых показателей исключает сезонное колебание и дает более объективную картину деятельности предприятия.

#### **3.1. Анализ валюты баланса**

Валюта баланса — итоговая сумма актива и итоговая сумма пассива бухгалтерского баланса<sup>8</sup>. В следующей таблице представлены данные бухгалтерского баланса за рассматриваемый период с элементами вертикального и горизонтального анализа отчетности.

---

<sup>7</sup> Источник информации: <http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/analysis/>

<sup>8</sup> Источник информации: [http://buhgalterskiy\\_slovar.academic.ru/](http://buhgalterskiy_slovar.academic.ru/)

Таблица 6. Данные бухгалтерского баланса за рассматриваемый период с элементами вертикального и горизонтального анализа отчетности

Строка баланса	Период				Удельный вес в валюте баланса		Изменение за анализируемый период	
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	на начало анализируемого периода	на конец анализируемого периода	В абсолютном значении	В процентном выражении
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Нематериальные активы					-	-	-	-
Основные средства					-	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности					-	-	-	-
Финансовые вложения	505 192	505 192	505 192	505 192	99,83%	99,96%	-	0,00%
Отложенные налоговые активы	43	127	218	168	0,01%	0,03%	125	290,70%
Прочие внеоборотные активы					-	-	-	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>505 235</b>	<b>505 319</b>	<b>505 410</b>	<b>505 360</b>	<b>99,84%</b>	<b>99,99%</b>	<b>125</b>	<b>0,02%</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>								
Запасы					-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	25	28	12	12	-	-	(13)	-52,00%
Дебиторская задолженность	5	26	12	3	-	-	(2)	-40,00%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)					-	-	-	-
Денежные средства	793	308		18	0,16%	-	(775)	-97,73%
Прочие оборотные активы					-	-	-	-
<b>Итого по разделу II</b>	<b>823</b>	<b>362</b>	<b>24</b>	<b>33</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,01%</b>	<b>(790)</b>	<b>-95,99%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>506 058</b>	<b>505 681</b>	<b>505 434</b>	<b>505 393</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>(665)</b>	<b>-0,13%</b>
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>								
Уставный капитал	265 022	265 022	265 022	265 022	52,37%	52,44%	-	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров					-	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов					-	-	-	-
Добавочный капитал	240 952	240 952	240 952	240 952	47,61%	47,68%	-	0,00%
Резервный капитал	-	-			-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	16	(321)	(856)	(844)	-	-0,17%	(860)	-5375,00%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>505 990</b>	<b>505 653</b>	<b>505 118</b>	<b>505 130</b>	<b>99,99%</b>	<b>99,95%</b>	<b>(860)</b>	<b>-0,17%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
Заемные средства	50		170	170	0,01%	0,03%	120	240,00%
Отложенные налоговые обязательства					-	-	-	-
Оценочные обязательства					-	-	-	-
Прочие обязательства					-	-	-	-
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,03%</b>	<b>120</b>	<b>240,00%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
Заемные средства					-	-	-	-
Кредиторская задолженность	18	29	146	93	-	0,02%	75	416,67%
Доходы будущих периодов					-	-	-	-

Отчет об оценке № 2269/2а-07/19

Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

Строка баланса	Период				Удельный вес в валюте баланса		Изменение за анализируемый период	
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	на начало анализируемого периода	на конец анализируемого периода	В абсолютном значении	В процентном выражении
Оценочные обязательства					-	-	-	-
Прочие обязательства					-	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>18</b>	<b>29</b>	<b>146</b>	<b>93</b>	-	<b>0,02%</b>	<b>75</b>	<b>416,67%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>506 058</b>	<b>505 682</b>	<b>505 434</b>	<b>505 393</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>(665)</b>	<b>-0,13%</b>

Таблица 7. Динамика валюты баланса

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Валюта баланса	506 058	505 682	505 434	505 393
Изменение в абсолютном выражении	-	(376)	(248)	(41)
Изменение, %		-0,07%	-0,05%	-0,01%

На протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к снижению.

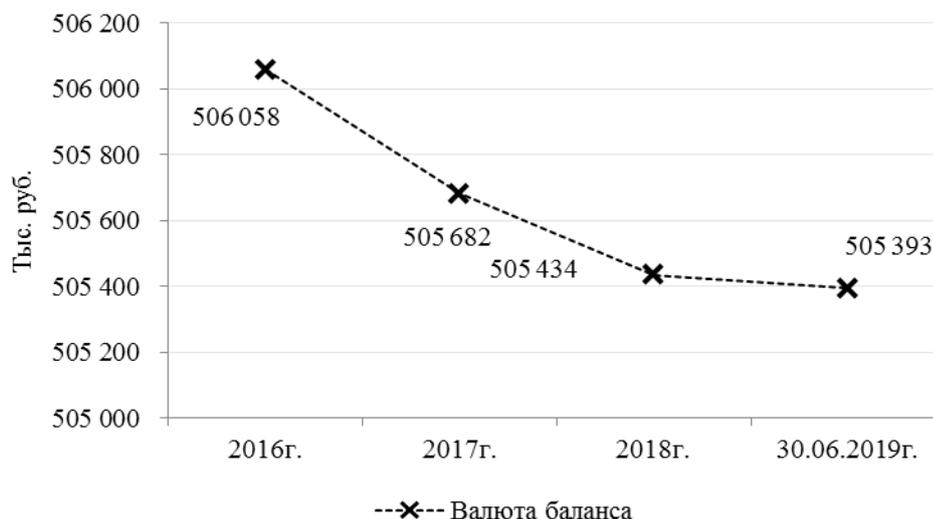


Диаграмма 1. Динамика валюты баланса

### Структура валюты баланса (актива и пассива) в оцениваемом периоде.

По состоянию на 30.06.2019 г. подавляющее большинство валюты баланса (актива) Общества составляют внеоборотные активы (99,99%).

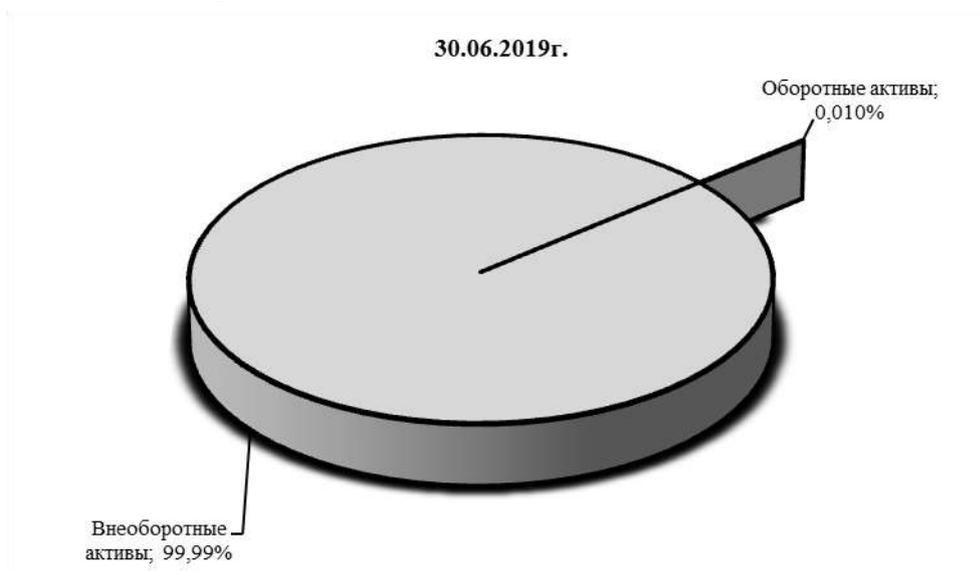


Диаграмма 2. Структура валюты баланса (актив)

По состоянию на 30.06.2019 г. подавляющее большинство валюты баланса (пассива) Общества составляют капитал и резервы (99,95%).

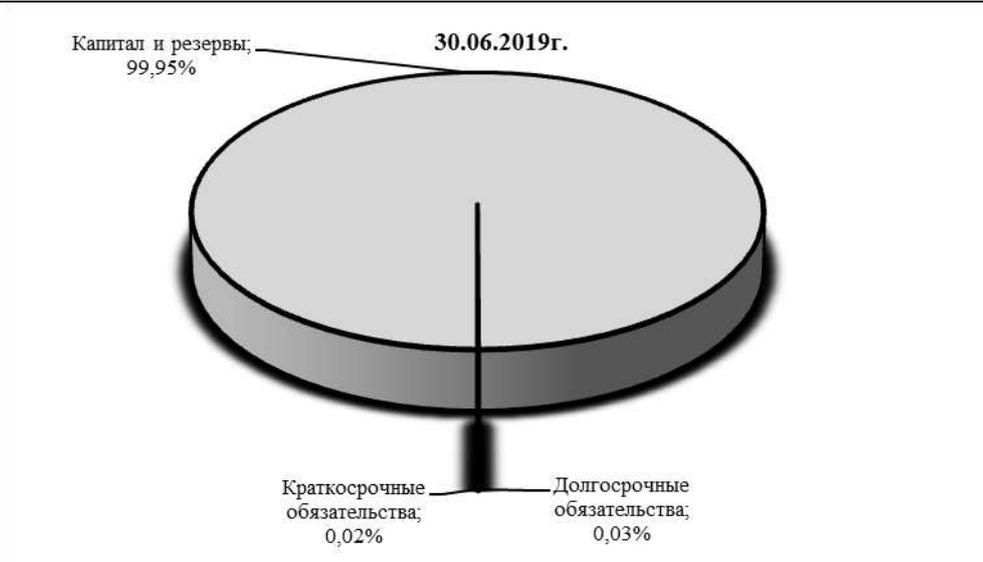


Диаграмма 3. Структура валюты баланса (пассив)

### Выводы:

- на протяжении рассматриваемого периода валюта баланса имеет тенденцию к незначительному снижению;
- в структуре активов компании на дату оценки преобладают внеоборотные активы. Соотношение внеоборотных активов к оборотным по состоянию на 30.06.2019 года составляет 99,99% к 00,01%.
- в структуре пассивов компании на дату оценки преобладают капитал и резервы.

### 3.1.1. Анализ активов

Соотношение оборотных и внеоборотных активов в динамике за анализируемый период представлено в таблице ниже.

Таблица 8. Структура и динамика активов компании в анализируемом периоде

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Внеоборотные активы	505 235	505 319	505 410	505 360	99,84%	99,93%	100,00%	99,99%
Оборотные активы	823	362	24	33	0,16%	0,07%	0,00%	0,01%
<b>Валюта баланса</b>	<b>506 058</b>	<b>505 681</b>	<b>505 434</b>	<b>505 393</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

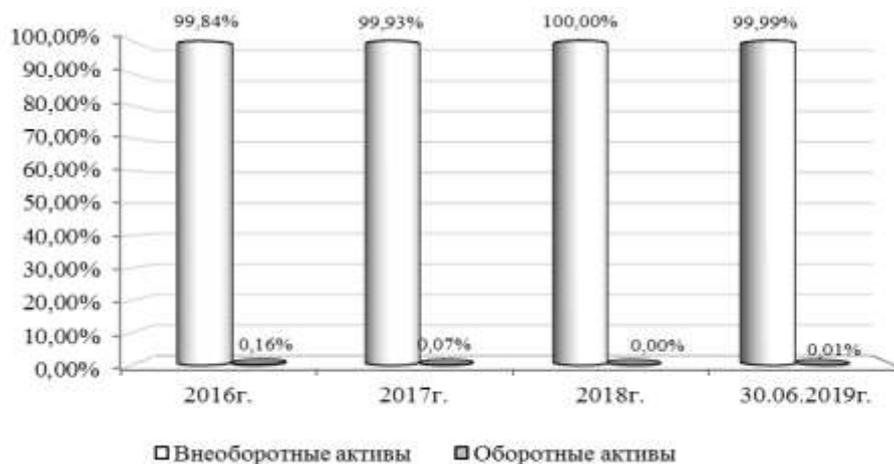


Диаграмма 4. Структура активов в анализируемом периоде

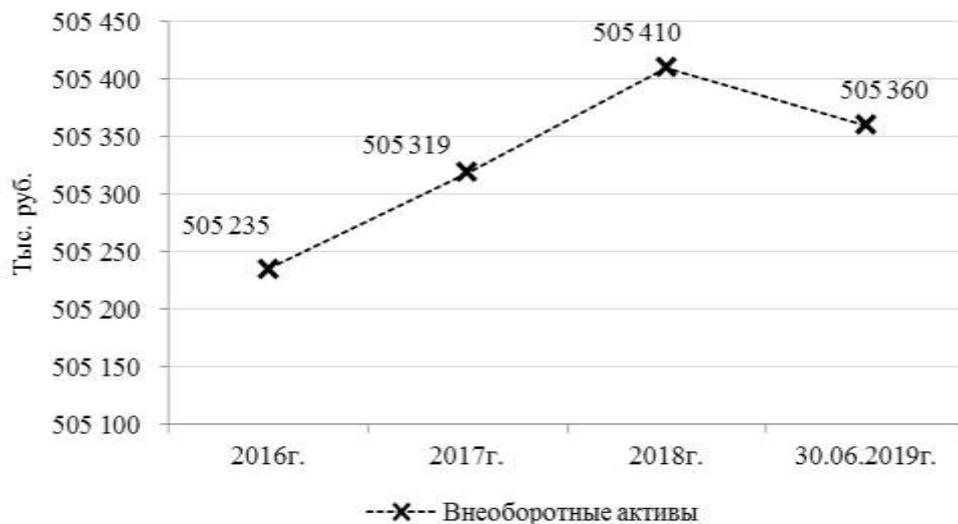


Диаграмма 5. Динамика внеоборотных активов

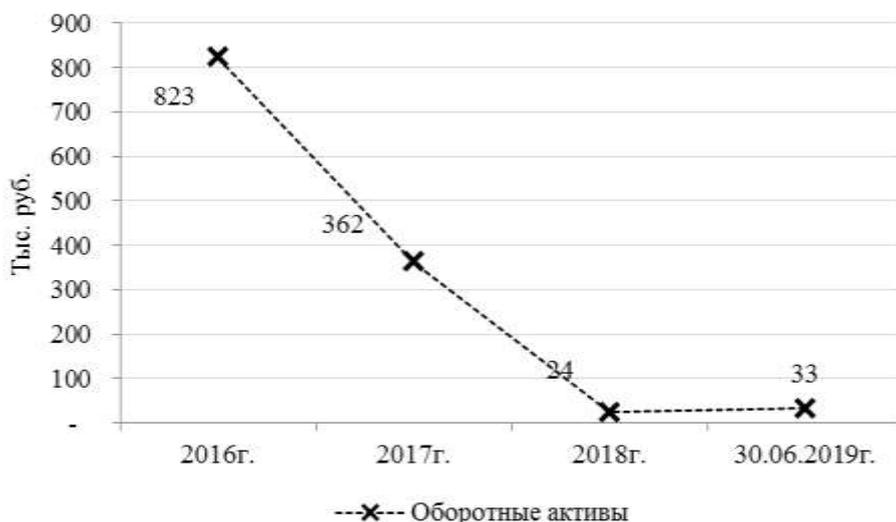


Диаграмма 6. Динамика оборотных активов

На протяжении всего рассматриваемого периода в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы. Учитывая вид деятельности компании, данное обстоятельство можно считать приемлемым.

### 3.1.1.1. Внеоборотные активы

Таблица 9. Структура и динамика внеоборотных активов

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
Основные средства	-	-	-	-	-	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовые вложения	505 192	505 192	505 192	505 192	99,99%	99,97%	99,96%	99,97%
Отложенные налоговые активы	43	127	218	168	0,01%	0,03%	0,04%	0,03%
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого:</b>	<b>505 235</b>	<b>505 319</b>	<b>505 410</b>	<b>505 360</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

На протяжении рассматриваемого периода в состав внеоборотных активов компании входят финансовые вложения, отложенные налоговые активы.

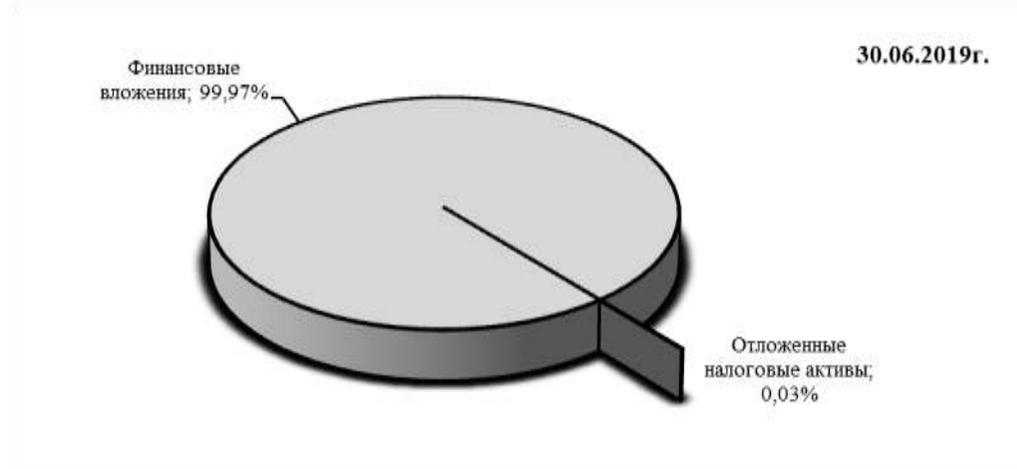
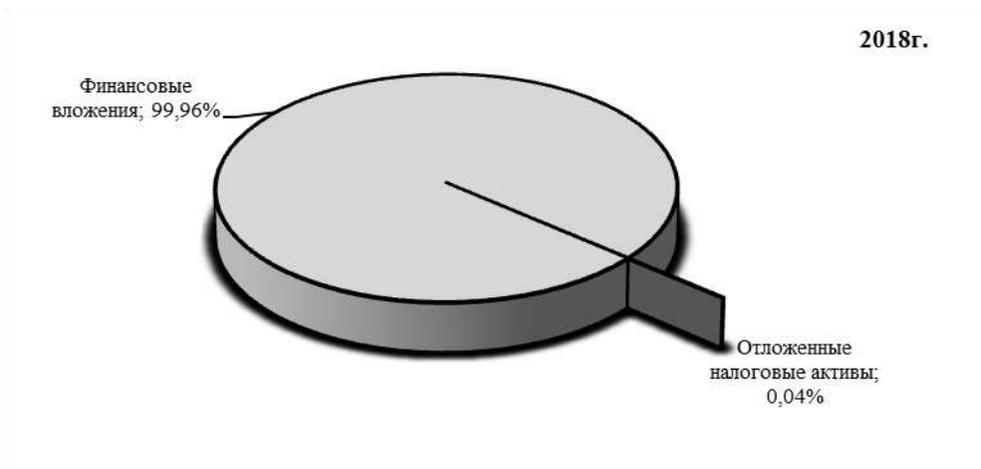
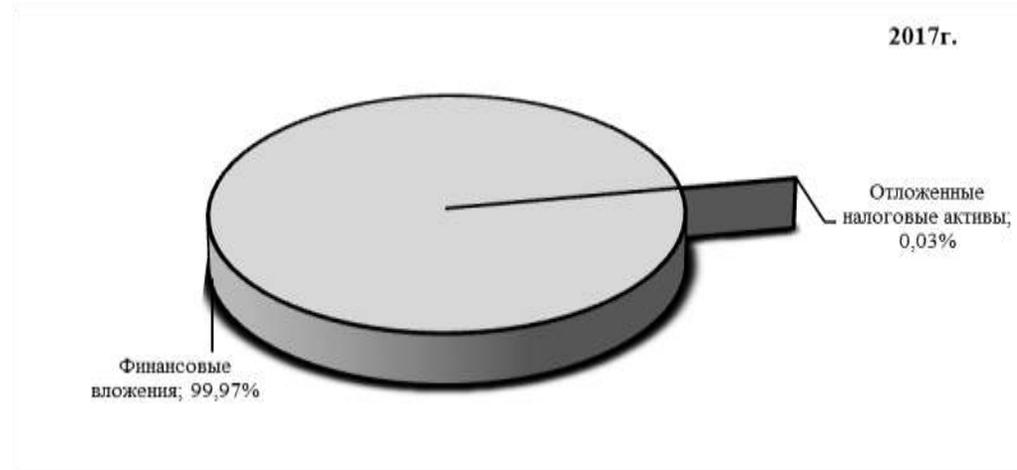
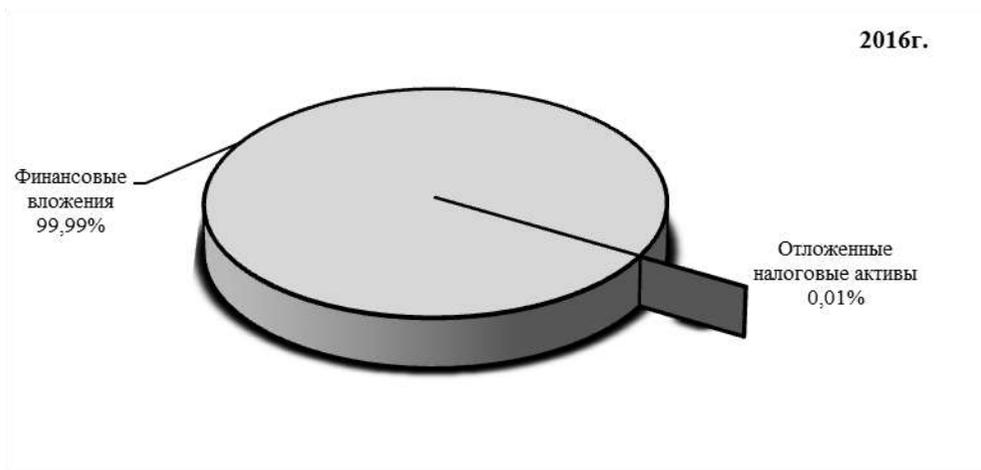


Диаграмма 7. Структура внеоборотных активов в анализируемом периоде

**Финансовые вложения**

Таблица 10. Динамика изменения финансовых вложений

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Финансовые вложения	505 192	505 192	505 192	505 192
Изменение в абсолютном выражении	-	-	-	-
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

На протяжении рассматриваемого периода величина финансовых вложений не менялась.

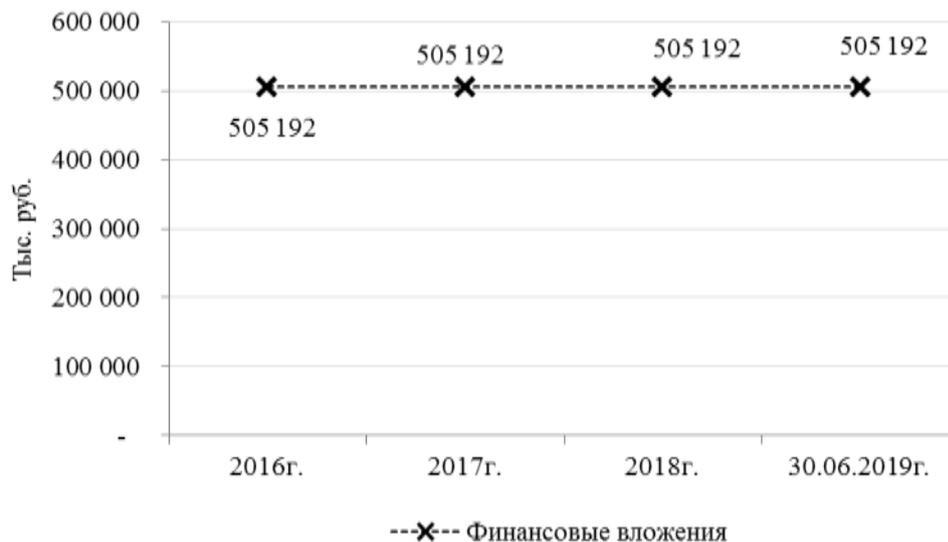


Диаграмма 8. Динамика финансовых вложений

**Отложенные налоговые активы**

Таблица 11. Динамика изменения отложенных налоговых активов

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Отложенные налоговые активы	43	127	218	168
Изменение в абсолютном выражении	-	84	91	(50)
Изменение, %	-	195,35%	71,65%	-22,94%



Диаграмма 9. Динамика отложенных налоговых активов

## 3.1.1.2. Оборотные активы

Таблица 12. Структура и динамика оборотных активов

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс.руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Запасы	-	-	-	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	25	28	12	12	3,04%	7,73%	50,00%	36,36%
Дебиторская задолженность	5	26	12	3	0,61%	7,18%	50,00%	9,09%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства	793	308	-	18	96,35%	85,08%	-	54,55%
Прочие оборотные активы	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Итого:</b>	<b>823</b>	<b>362</b>	<b>24</b>	<b>33</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

На протяжении рассматриваемого периода в состав оборотных активов компании входят НДС по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность и денежные средства.

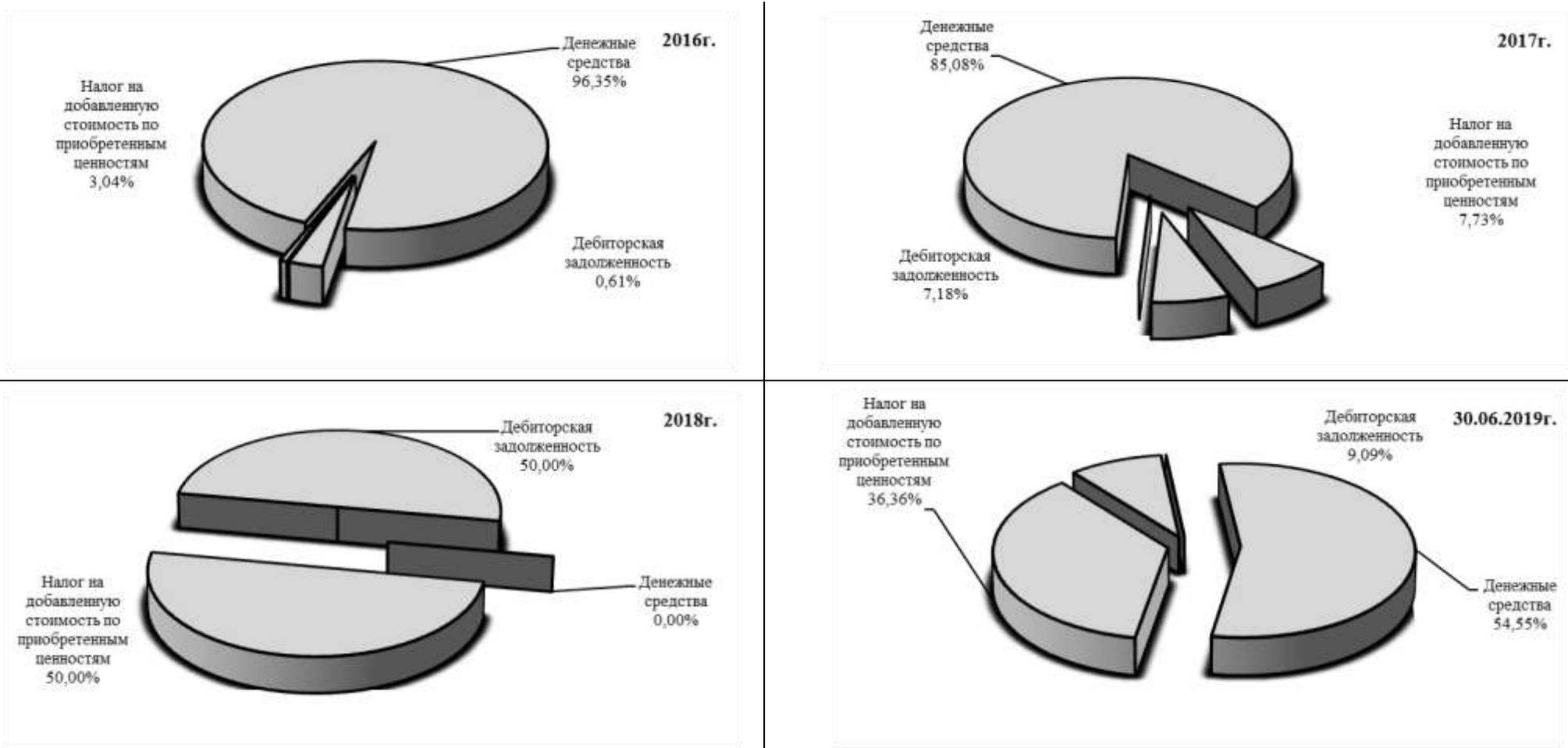
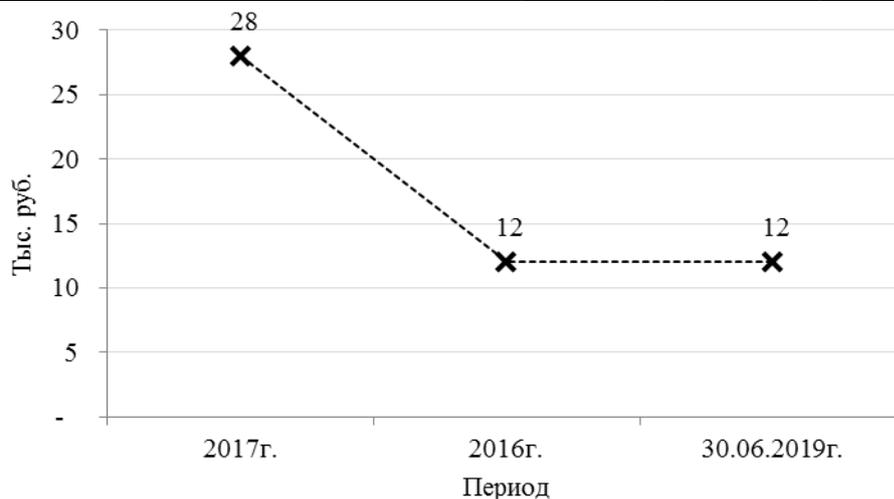


Диаграмма 10. Структура оборотных активов в анализированном периоде

**НДС по приобретенным ценностям**

Таблица 13. Динамика изменения НДС по приобретенным ценностям

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2016г.	30.06.2019г.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	25	28	12	12
Изменение в абсолютном выражении	-	3	(16)	-
Изменение, %	-	12,00%	-57,14%	0,00%



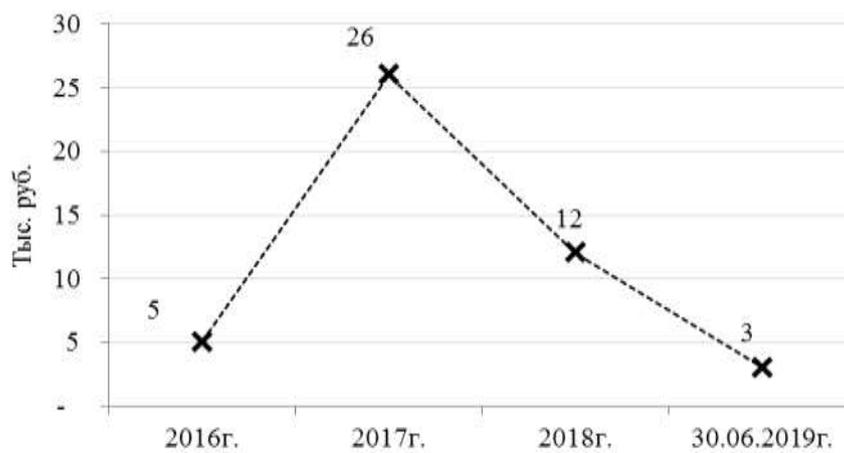
---x--- Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Диаграмма 11. Динамика НДС по приобретенным ценностям

**Дебиторская задолженность**

Таблица 14. Динамика изменения дебиторской задолженности

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Дебиторская задолженность	5	26	12	3
Изменение в абсолютном выражении	-	21	(14)	(9)
Изменение, %	-	420,00%	-53,85%	-75,00%



---x--- Дебиторская задолженность

Диаграмма 12. Динамика дебиторской задолженности

**Денежные средства**

Таблица 15. Динамика изменения денежных средств

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Денежные средства	793	308	-	18
Изменение в абсолютном выражении	-	(485)	(308)	18
Изменение, %	-	-61,16%	-100,00%	-

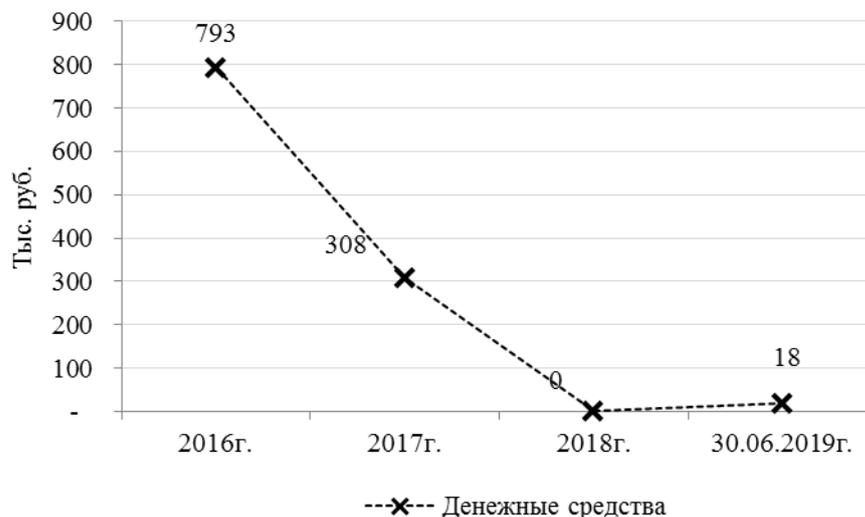


Диаграмма 13. Динамика денежных средств

**3.1.1.3. Основные выводы по активам компании**

- По состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы. Соотношение внеоборотных активов к оборотным активам, на конец анализируемого периода, составляет 99,99% к 0,01% соответственно. Учитывая основной вид деятельности компании данное соотношение можно считать приемлемым.
- Структура внеоборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
  - Финансовых вложений (99,97%);
  - отложенных налоговых активов (0,03%).
- Структура оборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:
  - НДС по приобретенным ценностям (36,36%);
  - дебиторской задолженности (9,09%);
  - денежных средств (54,55%).

**3.1.2. Анализ пассивов**

Соотношение собственного и заемного капитала в динамике за анализируемый период представлено в таблице ниже.

Таблица 16. Структура и динамика пассива компании в анализируемом периоде

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс.руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Собственный капитал	505 990	505 653	505 118	505 130	99,99%	99,99%	99,94%	99,95%
Обязательства	68	29	316	263	0,01%	0,01%	0,06%	0,05%
<b>Валюта баланса</b>	<b>506 058</b>	<b>505 682</b>	<b>505 434</b>	<b>505 393</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

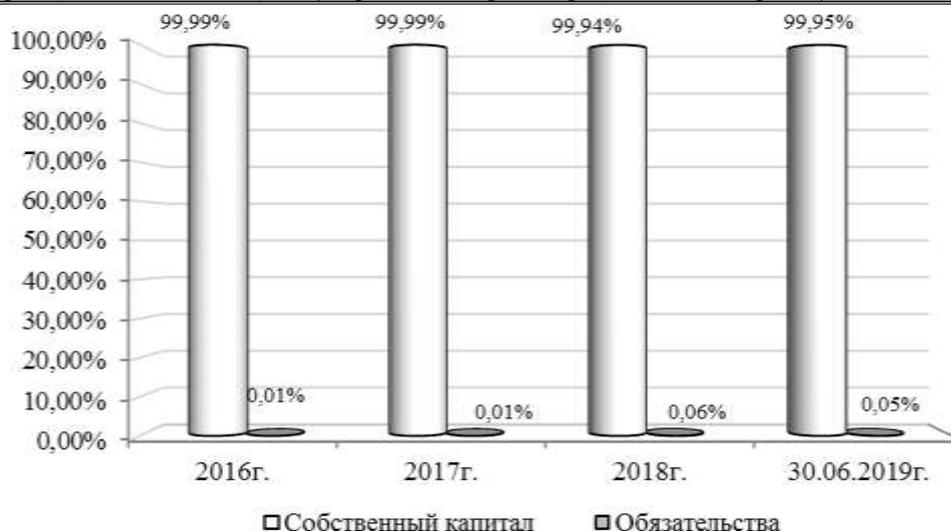


Диаграмма 14. Структура пассива в анализируемом периоде

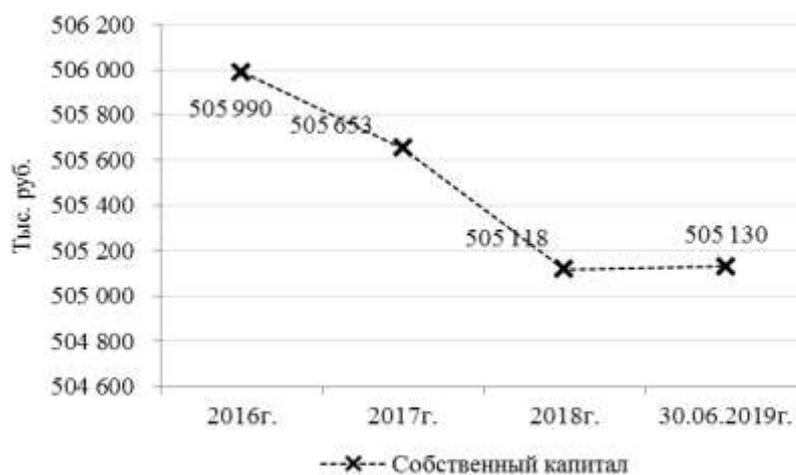


Диаграмма 15. Динамика собственного капитала

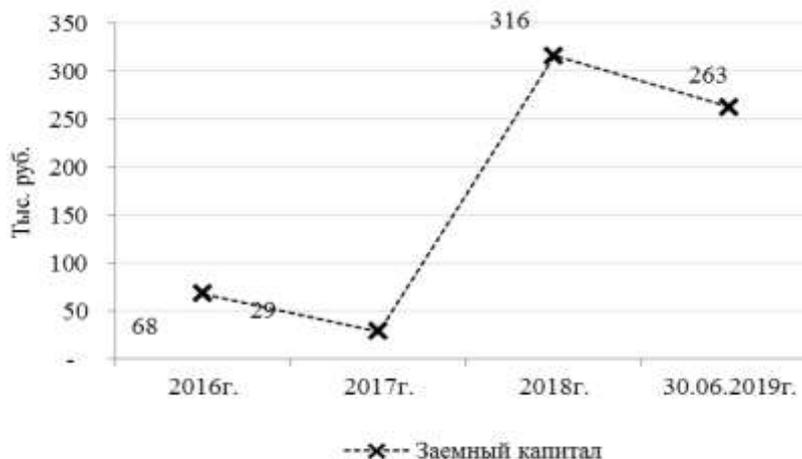


Диаграмма 16. Динамика заемного капитала

В структуре пассива компании преобладают собственные средства. Соотношение собственного капитала к заемному капиталу на конец анализируемого периода составляет

99,95% к 0,05% соответственно. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.

### 3.1.2.1. Собственный капитал

Таблица 17. Структура и динамика собственного капитала

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс.руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Уставный капитал	265 022	265 022	265 022	265 022	52,38%	52,41%	52,47%	52,47%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	-	-	-	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	-	-	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	240 952	240 952	240 952	240 952	47,62%	47,65%	47,70%	47,70%
Резервный капитал	-	-	-	-	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	16	(321)	(856)	(844)	-	-0,06%	-0,17%	-0,17%
<b>Итого:</b>	<b>505 990</b>	<b>505 653</b>	<b>505 118</b>	<b>505 130</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

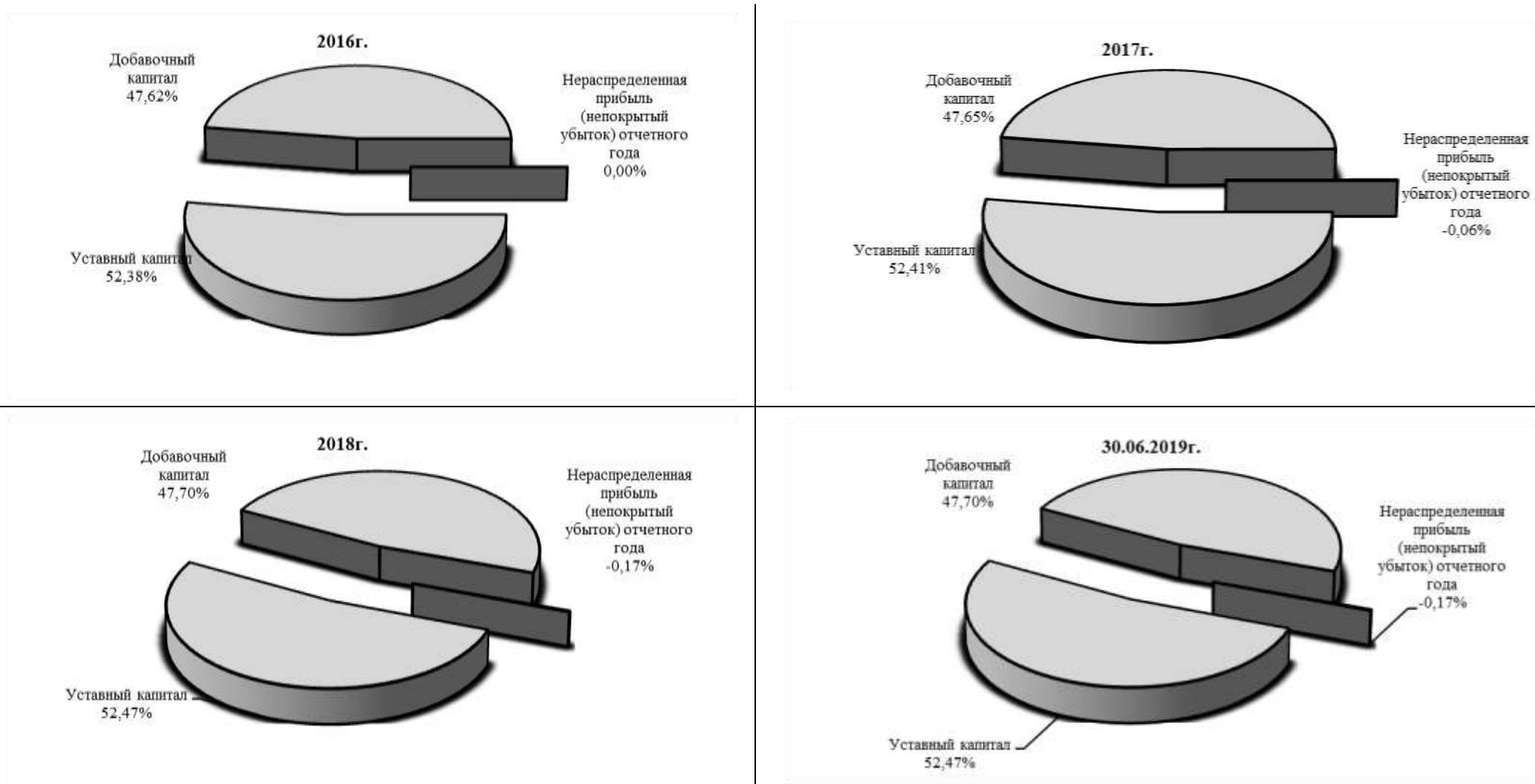


Диаграмма 17. Структура собственного капитала в анализированном периоде

**Уставный капитал**

Таблица 18. Динамика изменения уставного капитала

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Уставный капитал	265 022	265 022	265 022	265 022
Изменение в абсолютном выражении	-	-	-	-
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

За рассматриваемый период изменений в величине Уставного капитала Общества не происходило

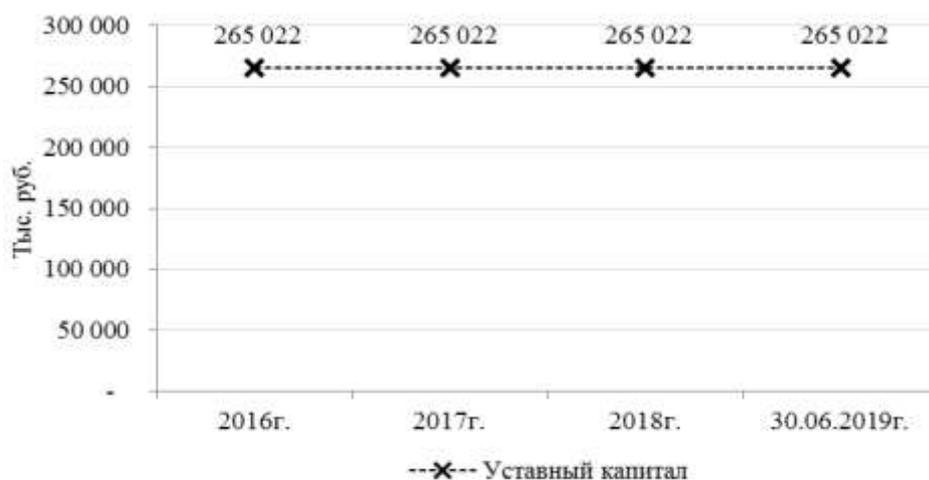


Диаграмма 18. Динамика уставного капитала

**Добавочный капитал**

Таблица 19. Динамика изменения уставного капитала

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Добавочный капитал	240 952	240 952	240 952	240 952
Изменение в абсолютном выражении	-	-	-	-
Изменение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

За рассматриваемый период изменений в величине Добавочного капитала Общества не происходило

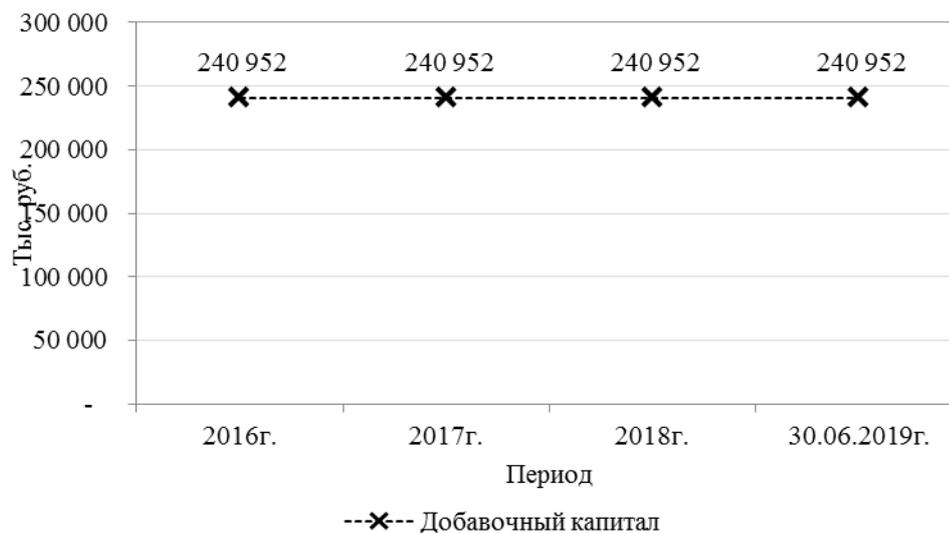
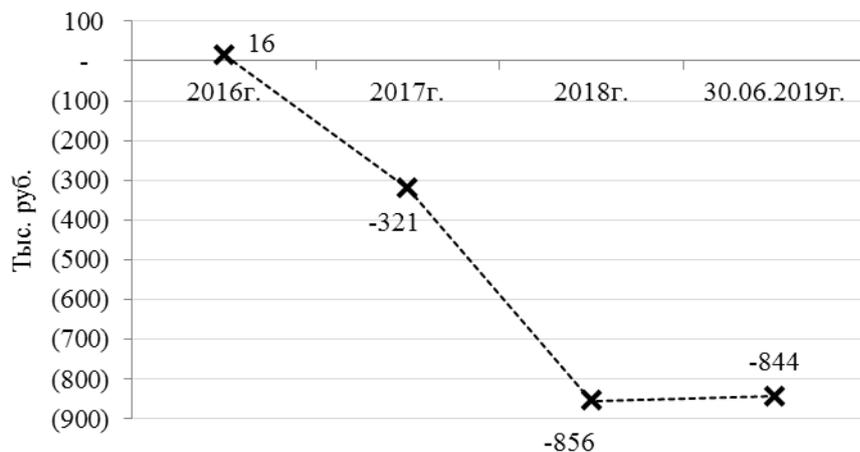


Диаграмма 19. Динамика добавочного капитала

**Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года**

Таблица 20. Динамика изменения нераспределенной прибыли

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года	16	(321)	(856)	(844)
Изменение в абсолютном выражении	-	(337)	(535)	12
Изменение, %	-	-2106,25%	-166,67%	1,40%



--X-- Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного года

Диаграмма 20. Динамика нераспределенной прибыли (непокрытого убытка)

За рассматриваемый период деятельность предприятия является убыточной, за исключением показателя за 2016 г.

## 3.1.2.2. Обязательства

Таблица 21. Структура и динамика заемного капитала

Наименование показателя	Абсолютные значения, тыс. руб.				Удельный вес			
	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Долгосрочные обязательства	50	-	170	170	73,53%	-	53,80%	64,64%
Краткосрочные обязательства	18	29	146	93	26,47%	100,00%	46,20%	35,36%
<b>Итого:</b>	<b>68</b>	<b>29</b>	<b>316</b>	<b>263</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

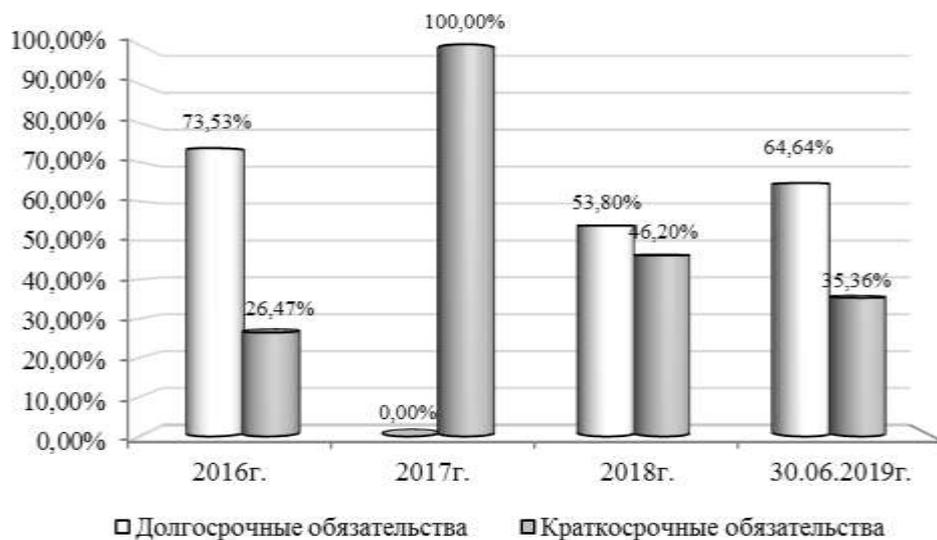


Диаграмма 21. Структура заемного капитала в анализируемом периоде

По состоянию на 30.06.2019 г. в структуре заемного капитала Общества преобладают долгосрочные обязательства. Соотношение долгосрочных и краткосрочных обязательств на конец анализируемого периода составило 64,64% к 35,36%.

### Долгосрочные обязательства

Таблица 22. Динамика изменения долгосрочных обязательств

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Долгосрочные обязательства	50	-	170	170
Изменение в абсолютном выражении	-	(50)	170	-
Изменение, %	-	-100,00%	-	0,00%

На конец анализируемого периода долгосрочные обязательства представлены только заемными средствами, их величина составила 170 тыс. руб., что составляет 64,64% общих обязательств Общества.

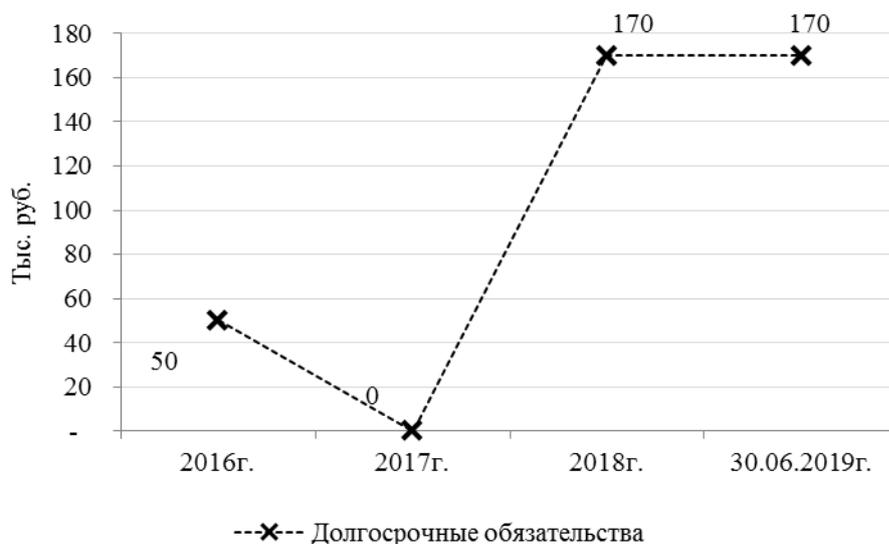


Диаграмма 22. Динамика долгосрочных обязательств

### Краткосрочные обязательства

Таблица 23. Динамика изменения краткосрочных обязательств

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.
Краткосрочные обязательства	18	29	146	93
Изменение в абсолютном выражении	-	11	117	(53)
Изменение, %	-	61,11%	403,45%	-36,30%

На конец анализируемого периода краткосрочные обязательства представлены только кредиторской задолженностью, ее величина составила 93 тыс. руб., что составляет 35,36% общих обязательств Общества.



Диаграмма 23. Динамика краткосрочных обязательств

### 3.1.2.3. Основные выводы по пассивам компании

- По состоянию на дату оценки в структуре пассива компании преобладают собственные средства. Соотношение собственного капитала к заемному капиталу, на конец анализируемого периода, составляет 99,95% к 0,05% соответственно. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.
- В структуре собственного капитала по состоянию на дату оценки присутствуют следующие активы:
  - уставный капитал (52,47%);
  - добавочный капитал (47,7%);
  - нераспределённая прибыль, непокрытый убыток (-0,17%).
- По состоянию на дату оценки структура заемного капитала состоит из долгосрочных и краткосрочных обязательств. Соотношение долгосрочных обязательств к краткосрочным обязательствам, на конец анализируемого периода, составляет 64,64% к 35,36% соответственно. Данное соотношение является приемлемым.
- Долгосрочные обязательства состоят из заемных средств, краткосрочные – кредиторской задолженности.

## 3.2. Анализ финансовых результатов

Анализ финансовых результатов Общества проведен Оценщиком по бухгалтерским отчетностям за период: 31.12.2016 – 31.12.2018 гг. Необходимо отметить, что шаг анализа финансовых результатов выбран год, так как данные о финансовых результатах заносятся в отчетность накопительным итогом, конечный результат формируется в конце года 31 декабря.

Таблица 24. Динамика годовых финансовых результатов

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.
Выручка	-		
Себестоимость	-		
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	-	-	-
Коммерческие расходы	-		
Управленческие расходы	(380)	(446)	(433)

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>(380)</b>	<b>(446)</b>	<b>(433)</b>
Доходы от участия в других организациях	-	-	-
Проценты к получению	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-
Прочие доходы	432	50	-
Прочие расходы	(20)	(25)	(193)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>32</b>	<b>(421)</b>	<b>(626)</b>
Текущий налог на прибыль	(6)	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	-	84	91
Прочее	-	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>26</b>	<b>(337)</b>	<b>(535)</b>

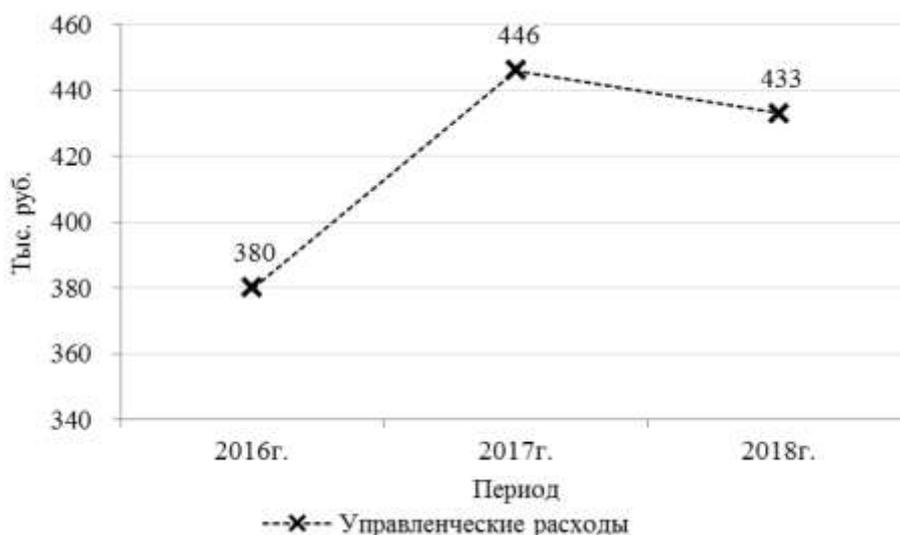


Диаграмма 24. Динамика управленческих расходов

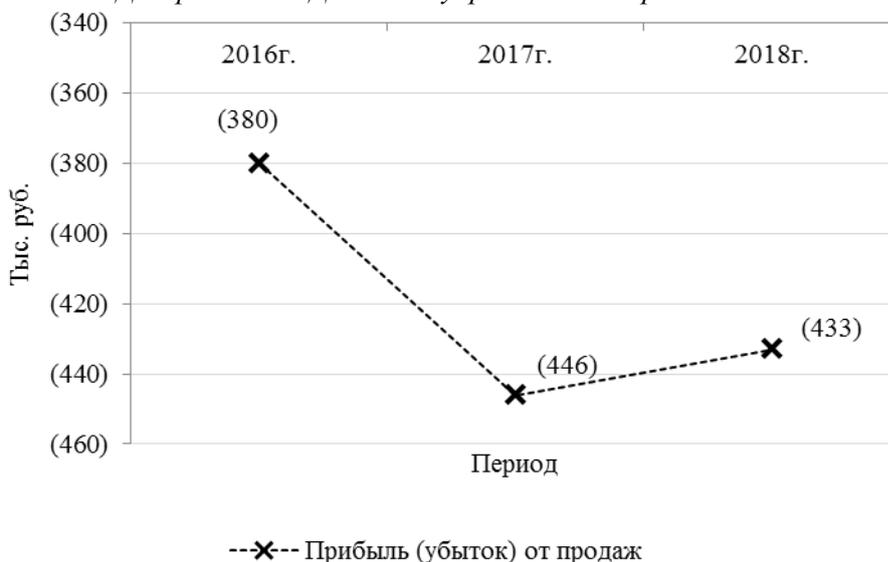


Диаграмма 25. Динамика прибыли (убытка) от продаж

**Динамика чистой прибыли (убытка) организации**

Таблица 25. Динамика чистой прибыли (убытка) организации

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.
Чистая прибыль (убыток)	26	(337)	(535)
Изменение в абсолютном выражении	-	(363)	(198)

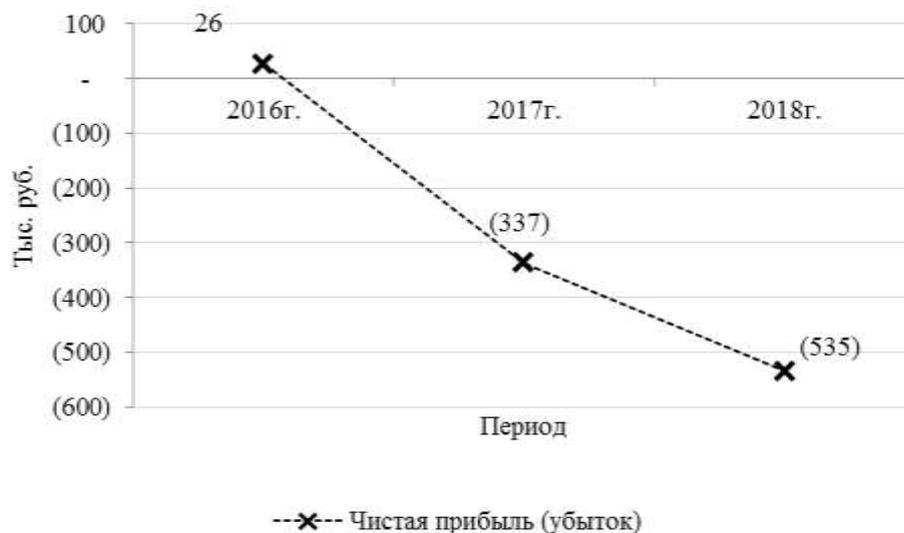


Диаграмма 26. Динамика чистой прибыли (убытка) организации

#### Основные выводы:

- Годовая выручка в течение анализируемого периода не изменилась, составив 0 руб.
- Убыток от продаж по состоянию на 31.12.2018 г. составил -535 тыс. руб, причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с предшествующим годом (-337 тыс. руб.)
- Убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год составил -535 тыс. руб.
- Анализ финансовых результатов Общества критически характеризуют деятельность организации, Общество несет убытки.

### 3.3. Анализ финансовых коэффициентов

Финансовые коэффициенты рассчитываются на основе данных финансовой отчетности. Источниками могут являться: «Бухгалтерский баланс», «Отчет о финансовых результатах», «Отчет о нераспределенной прибыли», «Отчет о движении денежных средств». В рамках настоящего анализа Оценщик определил следующие финансовые коэффициенты:

- коэффициенты финансовой устойчивости;
- коэффициенты деловой активности;
- коэффициенты рентабельности.

#### 3.3.1. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость отражает такое состояние финансовых ресурсов, при котором организация, свободно маневрируя денежными средствами, способна путем их эффективного использования обеспечить бесперебойный процесс производства и реализации продукции<sup>9</sup>.

В рамках анализа финансовой устойчивости предприятия, как правило, определяют следующие финансовые коэффициенты:

1. **Коэффициенты ликвидности.** Платежеспособность предприятия выступает в качестве внешнего проявления его финансовой устойчивости. Для оценки платежеспособности используются коэффициенты ликвидности, различающиеся набором оборотных активов,

<sup>9</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

рассматриваемых в качестве покрытия краткосрочных обязательств, а также показатели, характеризующие достаточность собственного оборотного капитала. В целом данные коэффициенты показывают способность компании выполнять свои текущие обязательства. В рамках анализа ликвидности, как правило, определению подлежат следующие коэффициенты:

- коэффициент **абсолютной** ликвидности, представляет собой соотношение наиболее ликвидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам. Нормальным считается значение коэффициента не менее **0,2**<sup>10</sup>;
- коэффициент **быстрой** ликвидности, определяется как отношение части ликвидных активов – денежных средств, краткосрочных финансовых вложений, товарных запасов и дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев, - к краткосрочным обязательствам. Нормальным считается значение коэффициента быстрой ликвидности не менее **1,0**<sup>11</sup>;
- коэффициент **текущей** ликвидности дает обобщенную оценку ликвидности активов, показывая, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль текущих обязательств. В мировой практике значение коэффициента текущей ликвидности считается нормальным, если он находится в диапазоне от 1,5 до 2,5 (среднее значение **2,0**), в зависимости от отрасли. Значение более **3,0** может свидетельствовать о нерациональной структуре капитала<sup>12</sup>.

2. **Коэффициент финансовой независимости (автономии)**. Данный коэффициент равен отношению собственного капитала и резервов к сумме активов предприятия. Коэффициент финансовой независимости показывает долю активов организации, которые покрываются за счет собственного капитала (обеспечиваются собственными источниками формирования). Оставшаяся доля активов покрывается за счет заемных средств. общепринятое нормальное значение коэффициента автономии в российской практике: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7). В мировой практике считается минимально допустимым до 30-40% собственного капитала. Но в любом случае данный показатель сильно зависит от отрасли, а точнее от соотношения в структуре организации внеоборотных и оборотных активов. Чем больше у организации доля внеоборотных активов (фондоемкое производство), тем больше долгосрочных источников требуется для их финансирования, а значит, больше должна быть доля собственного капитала (выше коэффициент автономии)<sup>13</sup>. Для целей настоящего анализа в качестве нормативного показателя финансовой независимости будет использовано среднее значение между оптимальным значением показателя в российской практике (0,65) и мировой практике (0,35). Таким образом, в качестве нормативного показателя коэффициента финансовой независимости принимается значение на уровне **0,50**.

3. **Коэффициент финансовой зависимости**. Данный показатель является обратным к коэффициенту финансовой независимости (автономии), он определяется отношением общей величины заемного капитала (обязательств) к сумме всех активов компании. Коэффициент финансовой зависимости - показывает, в какой степени организация зависит от внешних источников финансирования. Он показывает также меру способности организации, ликвидировав свои активы, полностью погасить кредиторскую задолженность. Оптимальное значение коэффициент финансовой зависимости определяется теми же соотношениями собственного и заемного капитала, как и у

<sup>10</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation\\_of\\_liquidity.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html)

<sup>11</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation\\_of\\_liquidity.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html)

<sup>12</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation\\_of\\_liquidity.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html)

<sup>13</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/solvency/coefficient\\_of\\_autonomy.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/solvency/coefficient_of_autonomy.html)

родственных показателей – коэффициент автономии и коэффициент финансового левериджа (debt-to-equity ratio). То есть, нормальным считается коэффициент финансовой зависимости не более 0,6-0,7. Оптимальным является коэффициент 0,5 (т.е. равное соотношение собственного и заемного капитала). Коэффициент ниже нормы, слишком низкий коэффициент говорит о слишком осторожном подходе организации к привлечению заемного капитала и об упущенных возможностях повысить рентабельность собственного капитала за счет использования эффекта финансового рычага. Коэффициент выше нормы может свидетельствовать о сильной зависимости организации от кредиторов<sup>14</sup>.

4. **Коэффициент финансового левериджа.** Это показатель соотношения заемного и собственного капитала организации. Он принадлежит к группе важнейших показателей финансового положения предприятия, куда входят аналогичные по смыслу коэффициенты автономии и финансовой зависимости, также отражающие пропорцию между собственными и заемными средствами организации. Термин "финансовый леверидж" часто используют в более общем смысле, говоря о принципиальном подходе к финансированию бизнеса, когда с помощью заемных средств у предприятия формируется финансовый рычаг для повышения отдачи от собственных средств, вложенных в бизнес. Оптимальным, особенно в российской практике, считается равное соотношение обязательств и собственного капитала (чистых активов), т.е. коэффициент финансового левериджа равный 1. Допустимым может быть и значение до 2 (у крупных публичных компаний это соотношение может быть еще больше). При больших значениях коэффициента организация теряет финансовую независимость, и ее финансовое положение становится крайне неустойчивым. Таким организациям сложнее привлечь дополнительные займы. Наиболее распространенным значением коэффициента в развитых экономиках является 1,5 (т.е. 60% заемного капитала и 40% собственного). Слишком низкое значение коэффициента финансового левериджа говорит об упущенной возможности использовать финансовый рычаг – повысить рентабельность собственного капитала за счет вовлечения в деятельность заемных средств<sup>15</sup>. Для целей настоящего анализа в качестве рекомендуемого значения коэффициента финансового левериджа будет принято значение **1,5**.
5. **Коэффициент маневренности собственных средств.** Данный коэффициент равен отношению собственных оборотных средств компании к общей величине собственных средств. Коэффициент маневренности собственных средств показывает, способность предприятия поддерживать уровень собственного оборотного капитала и пополнять оборотные средства в случае необходимости за счет собственных источников. Рекомендуемое значение у коэффициента маневренности собственных оборотных средств находится в диапазоне от 0,2 до 0,5. Иногда нормативное верхнее значение берут 0,6. Чем ближе к значению 0,5, тем больше маневренности у собственных оборотных средств. Увеличение данного показателя говорит о росте собственных оборотных средств или уменьшении собственного капитала<sup>16</sup>. Для целей настоящего анализа в качестве рекомендуемого значения коэффициента маневренности собственных средств будет принят показатель на уровне **0,35** единиц.
6. **Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами.** Данный коэффициент показывает достаточность у организации собственных средств для финансирования текущей деятельности. Данный показатель определяется как отношение разности собственного капитала и внеоборотных активов компании к оборотным активам. Данный коэффициент не имеет распространения в западной практике финансового анализа. В российской практике коэффициент был введен нормативно Распоряжением

<sup>14</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation\\_of\\_liquidity.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html)

<sup>15</sup> Источник информации: [http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation\\_of\\_liquidity.html](http://www.audit-it.ru/finanaliz/terms/liquidity/calculation_of_liquidity.html)

<sup>16</sup> Источник информации: <http://finzz.ru/koefficient-manevrennosti-sobstvennyx-oborotnyx-sredstv.html>

Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) от 12.08.1994 г. N 31-р «Об утверждении методических положений по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса». Согласно указанному документу, нормальное значение коэффициента обеспеченности собственными средствами должно составлять не менее **0,1**. На дату оценки данный нормативный документ **не действует**. В качестве рекомендуемого значения коэффициента обеспеченности собственными средствами принято значение не менее **0,1**.

Таблица 26. Определение коэффициентов ликвидности

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Денежные средства	793	308	-	18	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	5	26	12	3	-	-
Запасы	-	-	-	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	25	28	12	12	-	-
Краткосрочные обязательства	18	29	146	93	-	-
<b>Коэффициент абсолютной ликвидности</b>	<b>44,0556</b>	<b>10,6207</b>	<b>-</b>	<b>0,1935</b>	<b>0,200</b>	<b>(0,007)</b>
Изменение коэффициента абсолютной ликвидности	-	-75,89%	-100,00%	-	-	-
<b>Коэффициент быстрой ликвидности</b>	<b>44,3333</b>	<b>11,5172</b>	<b>0,0822</b>	<b>0,2258</b>	<b>1,000</b>	<b>(0,774)</b>
Изменение коэффициента быстрой ликвидности	-	-74,02%	-99,29%	174,70%	-	-
<b>Коэффициент текущей ликвидности</b>	<b>45,7222</b>	<b>12,4830</b>	<b>0,1640</b>	<b>0,3550</b>	<b>2,000</b>	<b>(1,645)</b>
Изменение коэффициента текущей ликвидности	-	-72,70%	-98,69%	116,46%	-	-

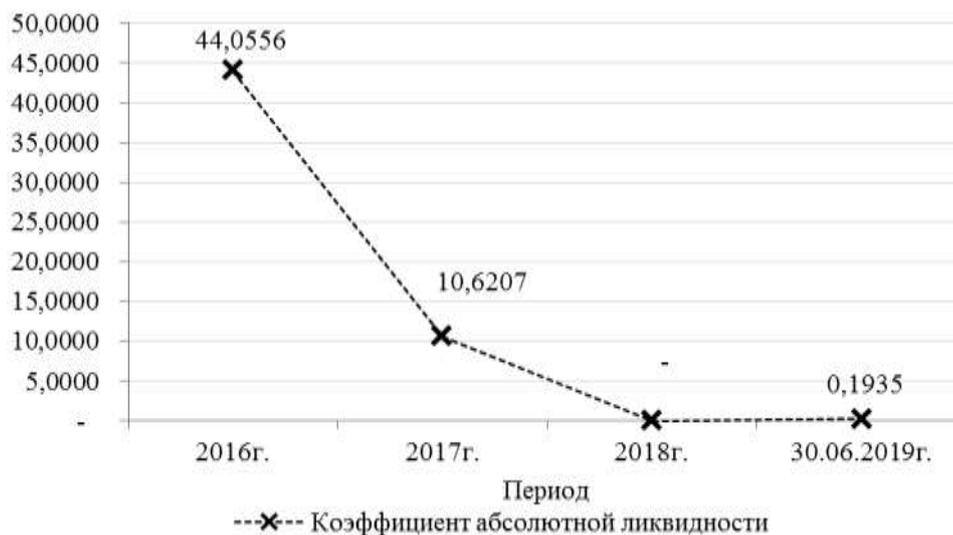


Диаграмма 27. Динамика коэффициента абсолютной ликвидности

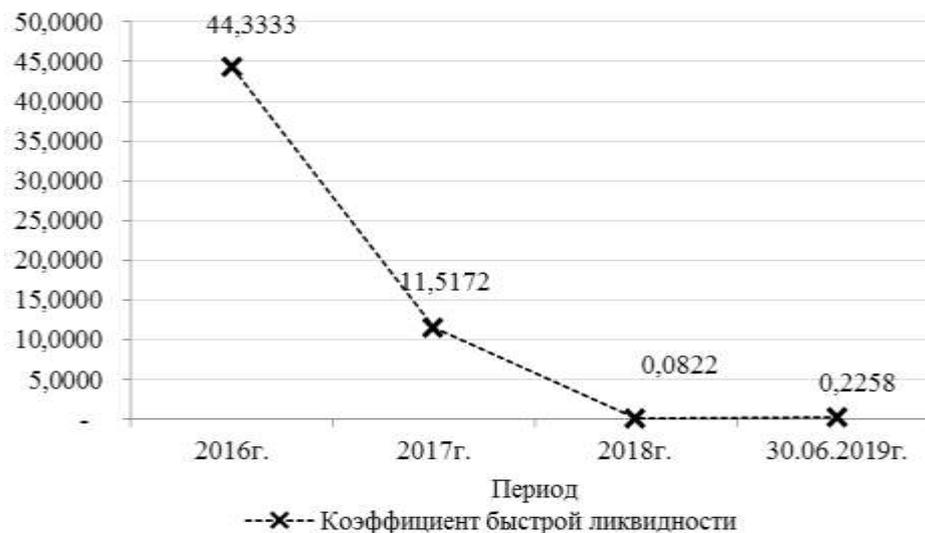


Диаграмма 28. Динамика коэффициента быстрой ликвидности



Диаграмма 29. Динамика коэффициента текущей ликвидности

1. По состоянию на 30.06.2019 года величина коэффициента абсолютной ликвидности имеет значение 0,19 пунктов. Предприятие не способно мгновенно расплатиться по своим краткосрочным обязательствам.
2. Величина коэффициента быстрой ликвидности по состоянию на 30.06.2019 года составляет 0,23 пунктов, это на 0,77 пунктов ниже рекомендуемого значения. По состоянию на дату оценки предприятие не способно погасить на 100% непредвиденные платежи и осуществить выплаты по соответствующим обязательствам.
3. По состоянию на 30.06.2019 года величина коэффициента текущей ликвидности составляет 0,36, что на 1,65 пунктов ниже рекомендуемого значения, это говорит о том, что компания не способна погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счет только оборотных активов.

Таблица 27. Определение коэффициентов финансовой независимости/зависимости

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	505 990	505 653	505 118	505 130	-	-
Заемный капитал	68	29	316	263	-	-
Активы компании	506 058	505 681	505 434	505 393	-	-
<b>Коэффициент финансовой независимости</b>	<b>0,9999</b>	<b>0,9999</b>	<b>0,9994</b>	<b>0,9995</b>	<b>0,500</b>	<b>0,500</b>
<i>Изменение коэффициента финансовой независимости</i>	-	0,00%	-0,05%	0,01%	-	-
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,0006</b>	<b>0,0005</b>	<b>0,500</b>	<b>(0,500)</b>
<i>Изменение коэффициента финансовой зависимости</i>	-	0,00%	500,00%	-16,67%	-	-
<b>Коэффициент финансового левериджа</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,0006</b>	<b>0,0005</b>	<b>1,500</b>	<b>(1,500)</b>
<i>Изменение коэффициента финансового левериджа</i>	-	0,00%	500,00%	-16,67%	-	-

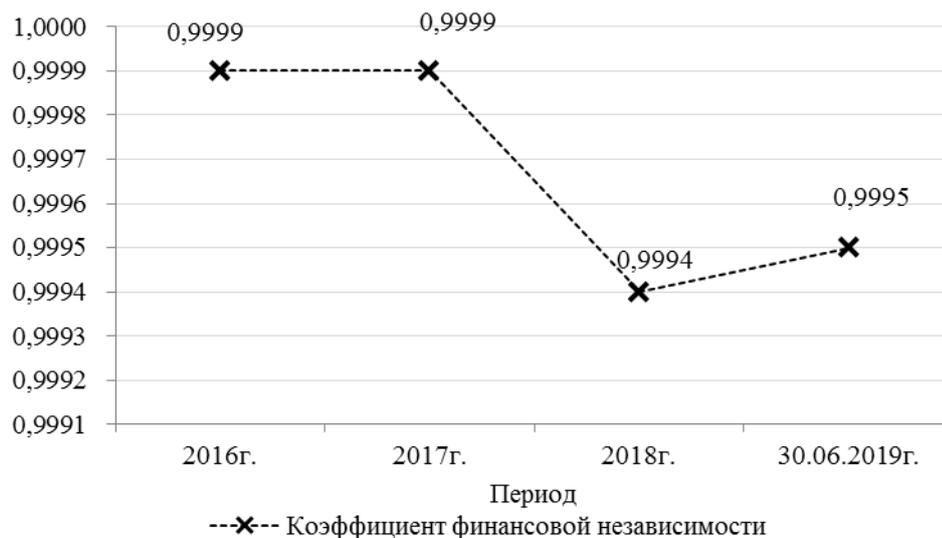


Диаграмма 30. Динамика коэффициента финансовой независимости

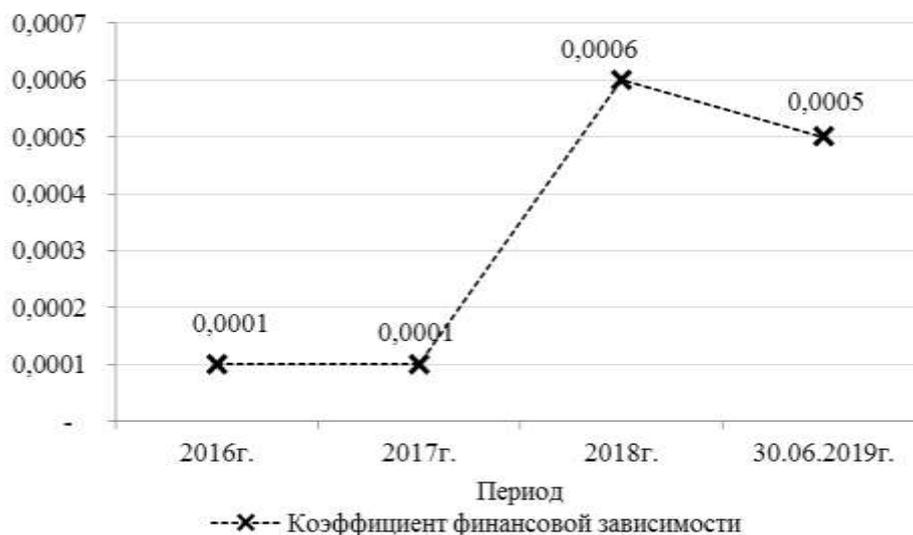


Диаграмма 31. Динамика коэффициента финансовой зависимости

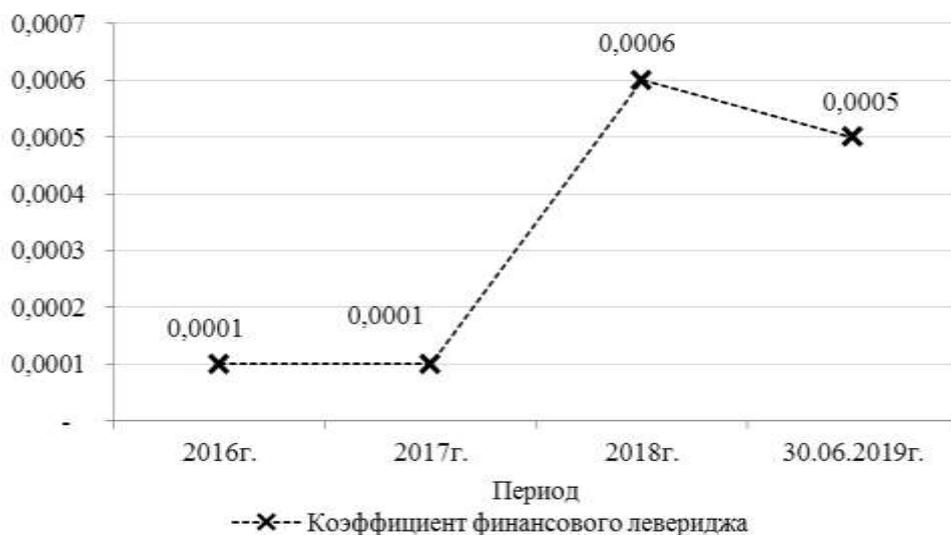


Диаграмма 32. Динамика коэффициента финансового левериджа

Величина коэффициента финансовой независимости по состоянию на 30.06.2019 года составляет 0,99 пунктов, это на 0,500 пунктов выше рекомендуемого значения. Это свидетельствует о полной независимости компании от внешних источников финансирования.

Таблица 28. Коэффициент маневренности собственных средств

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	505 990	505 653	505 118	505 130	-	-
Внеоборотные активы	505 235	505 319	505 410	505 360	-	-
Собственный оборотный капитал	755	334	(292)	(230)	-	-
<b>Коэффициент маневренности собственных средств</b>	<b>(0,0015)</b>	<b>0,0007</b>	<b>(0,0006)</b>	<b>(0,0005)</b>	<b>0,350</b>	<b>(0,3505)</b>
Изменение коэффициента маневренности собственных средств	-	146,67%	185,71%	16,67%	-	-



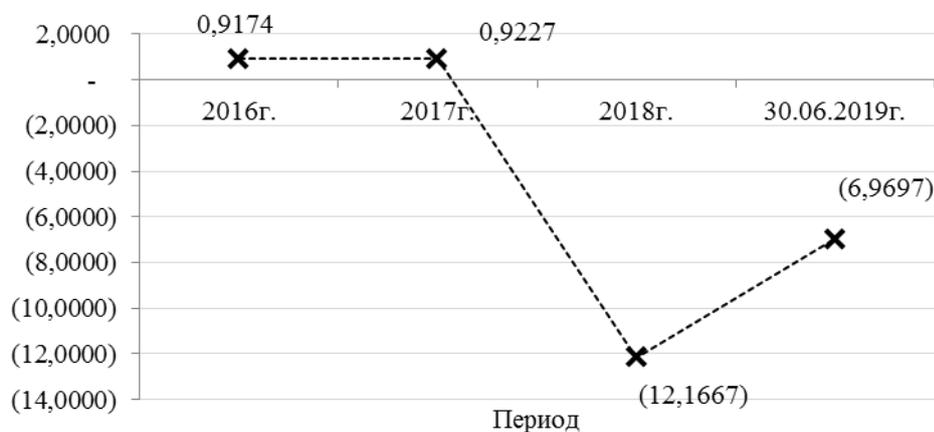
Диаграмма 33. Динамика коэффициента маневренности собственных средств

Коэффициент маневренности собственных средств по состоянию на 30.06.2019 года имеет отрицательное значение -0,0005.

Таблица 29. Определение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Собственный капитал	505 990	505 653	505 118	505 130	-	-
Внеоборотные активы	505 235	505 319	505 410	505 360	-	-
Оборотные активы	823	362	24	33	-	-
<b>Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами</b>	<b>0,9174</b>	<b>0,9227</b>	<b>(12,1667)</b>	<b>(6,9697)</b>	<b>0,100</b>	<b>(7,070)</b>

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Изменение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами	-	-55,18%	-0,29%	647,95%	-	-



--X-- Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами

Диаграмма 34. Динамика коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами

Таблица 30. Сводная таблица коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость компании

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.	30.06.2019г.	Нормативное значение	Изменение относительно нормативных значений на дату оценки
Коэффициент абсолютной ликвидности	44,0556	10,6207	-	0,1935	<b>0,2000</b>	(0,0070)
Коэффициент быстрой ликвидности	44,3333	11,5172	0,0822	0,2258	<b>1,0000</b>	(0,7740)
Коэффициент текущей ликвидности	45,7222	12,4830	0,1640	0,3550	<b>2,0000</b>	(1,6450)
Коэффициент финансовой независимости	0,9999	0,9999	0,9994	0,9995	<b>0,5000</b>	0,5000
Коэффициент финансовой зависимости	0,0001	0,0001	0,0006	0,0005	<b>0,5000</b>	(0,5000)
Коэффициент маневренности собственных средств	(0,0015)	0,0007	(0,0006)	(0,0005)	<b>0,3500</b>	(0,3505)
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,9174	0,9227	(12,1667)	(6,9697)	<b>0,1000</b>	(7,0700)

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 30.06.2019 года имеет отрицательное значение и составил -6,9697.

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что финансовая устойчивость предприятия является крайне низкой, рассмотренные коэффициенты финансовой устойчивости значительно ниже нормативных показателей или имеют отрицательные значения.

### 3.4. Анализ деловой активности

Деловая активность предприятия в финансовом аспекте проявляется, прежде всего, в скорости оборота его средств. Анализ деловой активности заключается в исследовании уровней и динамики разнообразных коэффициентов оборачиваемости, основными из которых являются:

1. **Коэффициент оборачиваемости активов.** Данный показатель отражает скорость оборота совокупного капитала предприятия, т.е. показывает, сколько раз за рассматриваемый период происходит полный цикл производства и обращения, приносящий соответствующий эффект в виде прибыли, или сколько денежных единиц реализованной продукции принесла каждая единица активов. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой стоимости активов.
2. **Коэффициент оборачиваемости оборотных средств.** Данный показатель определяется как отношение выручки от реализации продукции, без учета налога на добавленную стоимость и акцизного сбора к сумме оборотных средств предприятия. Уменьшение этого коэффициента свидетельствует о замедлении оборота оборотных средств.
3. **Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности.** В процессе хозяйственной деятельности предприятие дает товарный кредит для потребителей своей продукции, то есть существует разрыв во времени между продажей товара и поступлением оплаты за него, в результате чего возникает дебиторская задолженность. Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности показывает, сколько раз за год обернулись средства, вложенные в расчеты. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой суммы дебиторской задолженности.
4. **Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности.** Данный коэффициент показывает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставленного предприятию. Рост коэффициента означает увеличение скорости оплаты задолженности предприятия, снижение - рост покупок в кредит. Данный показатель определяется как отношение выручки к среднегодовой суммы кредиторской задолженности.
5. **Коэффициент оборачиваемости материальных запасов.** Данный коэффициент отражает число оборотов товарно-материальных запасов предприятия за анализируемый период. Снижение данного показателя свидетельствует об относительном увеличении производственных запасов и незавершенного производства или о снижении спроса на готовую продукцию. В целом, чем выше показатель оборачиваемости материальных запасов, тем меньше средств завязано в этой наименее ликвидной статье оборотных активов, тем более ликвидную структуру имеют оборотные активы и тем устойчивее финансовое положение предприятия.
6. **Коэффициент оборачиваемости основных средств.** Коэффициент оборачиваемости основных средств (фондоотдача) рассчитывается как отношение чистой выручки от реализации продукции (работ, услуг) к среднегодовой стоимости основных средств. Он показывает эффективность использования основных средств компании.
7. **Коэффициент оборачиваемости собственного капитала.** Коэффициент оборачиваемости собственного капитала рассчитывается как отношение чистой выручки от реализации продукции (работ, услуг) к среднегодовой величине собственного капитала предприятия и характеризует эффективность использования собственного капитала предприятия.

Важность показателей оборачиваемости объясняется тем, что характеристики оборота во многом определяют уровень прибыльности предприятия. Конечным результатом анализа деловой активности компании является определение операционного и финансового циклов предприятия.

**Операционный цикл** — это время полного оборота всей суммы оборотных активов. Это количество дней, которое проходит с момента поступления сырья и материалов на склад компании до реализации готовой продукции (услуг). В рамках настоящего анализа, операционный цикл компании определяется как сумма оборачиваемости материальных запасов и оборачиваемости дебиторской задолженности, выраженные в днях.

**Финансовый цикл** — это время с момента оплаты сырья и материалов до поступления средств за отгруженную продукцию. Чем меньше финансовый цикл, тем эффективнее работает коммерческая организация. В рамках настоящего анализа, финансовый цикл компании определяется как разность между оборотом кредиторской задолженности и операционного цикла, выраженные в днях.

Таблица 31. Коэффициенты, характеризующие деловую активность компании

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.
Выручка	-	-	-
Среднегодовая сумма всех активов	506 058	505 870	505 558
Среднегодовая сумма основных средств	-	-	-
Среднегодовая сумма собственного капитала	505 990	505 822	505 386
Среднегодовая величина оборотных активов	823	593	193
Среднегодовые остатки запасов	-	-	-
Среднегодовая величина дебиторской задолженности	5	16	19
Среднегодовая величина краткосрочных финансовых вложений	-	-	-
Среднегодовая величина денежных средств	793	551	154
Среднегодовая величина кредиторской задолженности	18	24	88
Среднегодовая величина кредитов и займов	50	25	85
Среднегодовая величина обязательств	68	49	173
<b>Коэффициент оборачиваемости активов</b>	-	-	-
Срок оборота активов в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости оборотных средств</b>	-	-	-
Срок оборота оборотных активов в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности</b>	-	-	-
Срок оборота дебиторской задолженности в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности</b>	-	-	-
Срок оборота кредиторской задолженности в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости материальных запасов</b>	-	-	-
Срок оборота запасов в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости основных средств</b>	-	-	-
Срок оборота основных средств в днях	-	-	-
<b>Коэффициент оборачиваемости собственного капитала</b>	-	-	-
Срок оборота собственного капитала	-	-	-
Операционный цикл в днях	-	-	-
Финансовый цикл в днях	-	-	-

#### Выводы по деловой активности компании:

Проанализировать деловую активность не представляется возможным из-за отсутствия выручки у оцениваемого Общества.

### 3.5. Анализ рентабельности

Рентабельность – относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к активам, ресурсам или потокам, ее формирующим. Может выражаться как в прибыли на единицу вложенных средств, так и в

прибыли, которую несет в себе каждая полученная денежная единица. Показатели рентабельности часто выражают в процентах<sup>17</sup>.

В рамках анализа рентабельности предприятия, Оценщик определил следующие финансовые коэффициенты:

1. **Рентабельность активов.** Рентабельность активов представляет собой финансовый коэффициент, показывающий доходность и эффективность деятельности предприятия. Рентабельность активов показывает, какая прибыль получена организацией с каждого затраченного рубля. Рентабельность активов рассчитывается как частное от деления чистой прибыли на среднюю величину активов.
2. **Рентабельность оборотных активов.** Данный коэффициент определяется соотношением чистой прибыли к оборотным активам. Рентабельность показывает возможность компании обеспечить удовлетворительного объема прибыли в отношении к оборотным средствам. То есть, чем выше коэффициент, тем более эффективным становится предприятие.
3. **Рентабельность собственного капитала.** Относительный показатель эффективности деятельности, частное от деления чистой прибыли, полученной за период, на собственный капитал организации. Показывает отдачу на инвестиции собственников компании с точки зрения учетной прибыли.
4. **Рентабельность продаж.** Коэффициент рентабельности, который показывает долю прибыли в каждом заработанном рубле. Обычно рассчитывается как отношение операционной прибыли (прибыли до налогообложения) за определенный период к объему продаж (выручке) за тот же период.

Таблица 32. Определение показателей рентабельности

Наименование показателя	2016г.	2017г.	2018г.
Выручка	-	-	-
Прибыль (убыток) от продаж	(380)	(446)	(433)
Чистая прибыль (убыток)	26	(337)	(535)
Среднегодовая сумма всех активов	506 058	505 870	505 558
Среднегодовая величина оборотных активов	823	593	193
Среднегодовая сумма собственного капитала	505 990	505 822	505 386
<b>Рентабельность активов</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>-0,10%</b>
<i>Изменение коэффициента рентабельности активов</i>	-	-	0%
<b>Рентабельность оборотных активов</b>	<b>3,20%</b>	<b>-56,80%</b>	<b>-277,20%</b>
<i>Изменение коэффициента рентабельности оборотных активов</i>	-	-1875%	388%
<b>Рентабельность собственного капитала по чистой прибыли</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,10%</b>	<b>-0,10%</b>
<i>Изменение коэффициента рентабельности собственного капитала по чистой прибыли</i>	-	-	-200%
<b>Рентабельность продаж по прибыли от продаж</b>	-	-	-
<i>Изменение коэффициента рентабельности продаж по прибыли от продаж</i>	-	-	-

### Выводы по рентабельности компании:

По состоянию на дату оценки рентабельность собственного капитала компании (по чистой прибыли) составляет отрицательное значение, что свидетельствует об убыточности компании.

### 3.6. Итоговые выводы по финансовому состоянию компании

1. По состоянию на дату оценки в структуре активов компании преобладают внеоборотные активы. Соотношение внеоборотных активов к оборотным активам, на

<sup>17</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

конец анализируемого периода, составляет 99,99% к 0,01% соответственно. Учитывая основной вид деятельности компании данное соотношение можно считать приемлемым.

2. Структура внеоборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:

- Финансовых вложений (99,97%);
- отложенных налоговых активов (0,03%).

3. Структура оборотных активов по состоянию на дату оценки состоит из:

- НДС по приобретенным ценностям (36,36%);
- дебиторской задолженности (9,09%);
- денежных средств (54,55%).

4. По состоянию на дату оценки в структуре пассива компании преобладают собственные средства. Соотношение собственного капитала к заемному капиталу, на конец анализируемого периода, составляет 99,95% к 0,05% соответственно. Данное соотношение свидетельствует о полной финансовой независимости компании от внешних источников финансирования.

5. В структуре собственного капитала по состоянию на дату оценки присутствуют следующие активы:

- уставный капитал (52,47%);
- добавочный капитал (47,7%);
- нераспределённая прибыль, непокрытый убыток (-0,17%).

6. По состоянию на дату оценки структура заемного капитала состоит из долгосрочных и краткосрочных обязательств. Соотношение долгосрочных обязательств к краткосрочным обязательствам, на конец анализируемого периода, составляет 64,64% к 35,36% соответственно. Данное соотношение является приемлемым.

7. Долгосрочные обязательства состоят из заемных средств, краткосрочные – кредиторской задолженности.

8. Годовая выручка в течение анализируемого периода не изменилась, составив 0 руб.

9. Убыток от продаж по состоянию на 31.12.2018 г. составил -535 тыс. руб, причем наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с предшествующем годом (-337 тыс. руб.)

10. Убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год составил -535 тыс. руб.

11. Анализ финансовых результатов Общества критически характеризуют деятельность организации, Общество несет убытки.

12. По состоянию на 30.06.2019 года величина коэффициента абсолютной ликвидности имеет значение 0,19 пунктов. Предприятие не способно мгновенно расплатиться по своим краткосрочным обязательствам.

13. Величина коэффициента быстрой ликвидности по состоянию на 30.06.2019 года составляет 0,23 пунктов, это на 0,77 пунктов ниже рекомендуемого значения. По состоянию на дату оценки предприятие не способно погасить на 100% непредвиденные платежи и осуществить выплаты по соответствующим обязательствам.

14. По состоянию на 30.06.2019 года величина коэффициента текущей ликвидности составляет 0,36, что на 1,65 пунктов ниже рекомендуемого значения, это говорит о том, что компания не способна погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счет только оборотных активов.

15. Величина коэффициента финансовой независимости по состоянию на 30.06.2019 года составляет 0,99 пунктов, это на 0,500 пунктов выше рекомендуемого значения. Это свидетельствует о полной независимости компании от внешних источников финансирования.
16. Коэффициент маневренности собственных средств по состоянию на 30.06.2019 года имеет отрицательное значение -0,0005.
17. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на 30.06.2019 года имеет отрицательное значение и составил -6,9697.
18. По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод о том, что финансовая устойчивость предприятия является крайне низкой, рассмотренные коэффициенты финансовой устойчивости значительно ниже нормативных показателей или имеют отрицательные значения.
19. Проанализировать деловую активность не представляется возможным из-за отсутствия выручки у оцениваемого Общества.
20. По состоянию на дату оценки рентабельность собственного капитала компании (по чистой прибыли) составляет отрицательное значение, что свидетельствует об убыточности компании.

## 4. Анализ рынка Объекта оценки

Настоящий раздел Отчета содержит описание общеэкономической ситуации в России и отрасли, к которой относится Объект оценки.

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по состоянию на март 2019 г.<sup>18</sup>

#### Анализ влияния общей политической обстановки в стране

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

#### Основные политические события, влияющие на экономику России

Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить свое положение:

- создание пояса напряженности в Азии и Европе, террористических исламистских формирований в Ираке, Афганистане и на территории дружественной России Сирии, смена управляющих элит в этих странах, развертывание военных баз НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала;

- вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка Россией русскоязычных Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в феврале 2014 года стали поводом для введения экономических санкций стран США и Западной Европы в отношении России с целью ограничения её экономического и политического развития;

- вступление в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволяют России отстаивать экономические и политические интересы на Ближнем Востоке и препятствовать разрастанию хаоса в своем южном приграничье. Кроме того, это - противодействие Западу в его попытке безраздельного мирового экономического и политического господства в ущерб другим странам и, в частности, России, а также - проверка в боевых условиях и демонстрация эффективности российского оружия;

- в отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитаго турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 года там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между

---

<sup>18</sup> Источник информации: анализ Оценщика по данным информационных порталов: <http://www.gks.ru>, <http://wikibusiness.ru/ekonomika-rossii-v-2019-godu-chego-zhdut-kraxa-ili-rosta/>, <http://economy.gov.ru/minec/main>

двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества;

- четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада;

Внешние условия российской экономики в 2019 году нельзя признать благоприятными.

Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем.

Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой – сообщения о росте добычи нефти в России, США и Саудовской Аравии мгновенно изменили биржевые котировки в сторону снижения.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, если США продолжат вводить новые санкции дважды в год, цена доллара к концу 2019 года может повыситься, по оценке компании «ФинИст» до 80 рублей, а евро – до 90.

Внутренние условия также будут очень непростыми. В 2019 в России начали проводиться структурные преобразования. В 2019 году российская экономика станет приспосабливаться к принятым правительством структурным решениям. Вследствие этого произойдет замедление экономического роста.

В III квартале 2018 года продолжилось замедление роста мировой экономики, при этом, согласно оценкам, рост составил 2,3% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности), что существенно ниже, чем 3,3% в предыдущем квартале. Такая динамика обусловлена замедлением темпов роста в еврозоне и Японии. В январе 2019 года цены на нефть повысились на 4,9% (месяц к месяцу) и продолжили расти, при этом к середине февраля цена на нефть марки Brent достигла 64 долларов США за баррель. В январе средний номинальный курс рубля оставался неизменным по сравнению с предыдущим месяцем. В январе профицит российского счета текущих операций сократился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на фоне снижения цен на нефть. В 2018 году благодаря активному росту мировой экономики, повышению цен на нефть, единовременному эффекту строительных проектов и проведению Чемпионата мира по футболу, рост ВВП в России ускорился до 2,3% по сравнению с 1,6% в 2017 году (консенсус: 1,7%). В декабре 2018 года динамика на рынке труда складывалась стабильно. В 2018 году профицит федерального бюджета (на кассовой основе) составил 2,7% ВВП по сравнению с дефицитом в 1,4% ВВП в 2017 году. В ноябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохранялись в целом стабильными. Благодаря усилиям Банка России по санации банков и изменению нормативного регулирования продолжается реформа банковского сектора.

#### **Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране<sup>19</sup>**

В январе 2019 года цены на нефть выросли на 4,9% (месяц к месяцу) и продолжили расти, при этом к середине февраля цена на нефть марки Brent достигла 64 долларов США за баррель. Такой рост цен был обусловлен резким сокращением предложения нефти на

<sup>19</sup> Ежемесячные тенденции экономического развития в Российской Федерации февраль 2019 г. (веб сайт: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/tendencii-ekonomicheskogo-razvitiya-rossii-fevral-2019.pdf>)

мировом рынке; согласно оценкам, в январе добыча нефти сократилась на 1,4 млн баррелей нефти в сутки, после того как в декабре добыча снизилась почти на 1 млн баррелей в сутки. Такое падение добычи было в основном обусловлено соглашением о сокращении добычи нефти между странами ОПЕК+, хотя ограничения соблюдались не так строго, как предполагалось в рамках договоренности. Так, в России добыча сократилась на 70 тыс. баррелей с сутки по сравнению с целевым показателем в 230 тыс. баррелей в сутки. Саудовская Аравия заявила о продолжении сокращения добычи в предстоящие месяцы почти на 0,5 млн баррелей в сутки. В Канаде добыча также сократилась ввиду ограничения пропускной способности нефтепроводов. Объявленные США санкции в отношении государственной нефтяной компании Венесуэлы *Petróleos de Venezuela* также оказали поддержку ценам на нефть. В настоящее время Венесуэла добывает 1,3 млн баррелей в сутки, что составляет немногим более 1% от мирового. Ежемесячные тенденции экономического развития в Российской Федерации

Февраль 2019

2 предложения нефти. В США, напротив, добыча продолжает расти; так, в январе, несмотря на сокращение числа буровых установок в течение месяца, добыча увеличилась на 90 тыс. баррелей в сутки, достигнув 12 млн баррелей в сутки (рисунок 3).



Рисунок 1. В январе 2019 г. цены на нефть начали расти

В январе 2019 года средний номинальный обменный курс рубля оставался неизменным по сравнению с предыдущим месяцем (рисунок 4). В январе рост цен на нефть составил около 4,5% месяц к месяцу, а средний валютный курс рубля по отношению к доллару США оставался неизменным. В январе Банк России возобновил валютные интервенции по поручению Минфина в рамках бюджетного правила. Между тем в ожидании менее серьезного ужесточения денежно-кредитной политики в развитых экономиках в течение месяца отмечалась повышательная динамика валютного курса рубля.

В январе профицит счета текущих операций сократился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в связи со снижением цен на нефть. В январе 2019 года профицит счета текущих операций сократился, достигнув 11,8 млрд долларов США по сравнению с 12,9 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года. Сокращение экспорта, отчасти обусловленное снижением цен на нефть, привело к уменьшению торгового профицита. Чистый отток частного капитала в январе достиг 10,4 млрд долларов США по сравнению с 7,4 млрд долларов США в 2018 году. Международные резервы увеличились на 1,9 млрд долларов США в январе по сравнению с 11,7 млрд за аналогичный период предыдущего года.

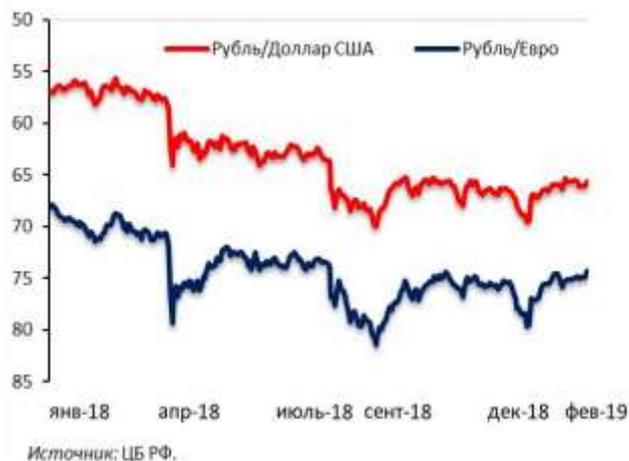


Рисунок 2. В январе 2019 г. средний номинальный курс рубля оставался неизменными по сравнению с предыдущим месяцем

Благодаря активному росту мировой экономики, повышению цен на нефть, единовременному эффекту строительных проектов и проведению Чемпионата мира по футболу, рост ВВП в России ускорился до 2,3% по сравнению с 1,6% в 2017 году (консенсус: 1,7%). Смягчение условий договоренности стран ОПЕК+ в июне 2018 придало импульс увеличению добычи сырья и росту в связанных неторгуемых отраслях (транспорт и складские услуги) во втором полугодии 2018 года. В первом полугодии 2018 года движущей силой роста в торгуемых отраслях была обрабатывающая промышленность. Относительно низкие процентные ставки и отложенный спрос стимулировали рост потребительского кредитования, при этом рост 3 финансового сектора ускорился до 6,3% по сравнению с 2,8% в 2017 году. Рост в строительстве ускорился до 4,7% по сравнению с -1,2% в 2017 году, что в основном было обусловлено строительством объектов нежилой недвижимости в секторе энергетики. Несмотря на то что движущей силой экономического роста был внутренний спрос, вклад чистого экспорта в ВВП вырос значительно с -2,3 процентного пункта (пп) в 2017 году до 0,8 пп в 2018 году. Вклад внутреннего спроса в рост ВВП сократился с 3,6 пп в 2017 году до 1,8 пп в 2018 году (рисунок 5). Таким образом, именно более заметный вклад чистого экспорта обеспечил ускорение роста со стороны спроса.

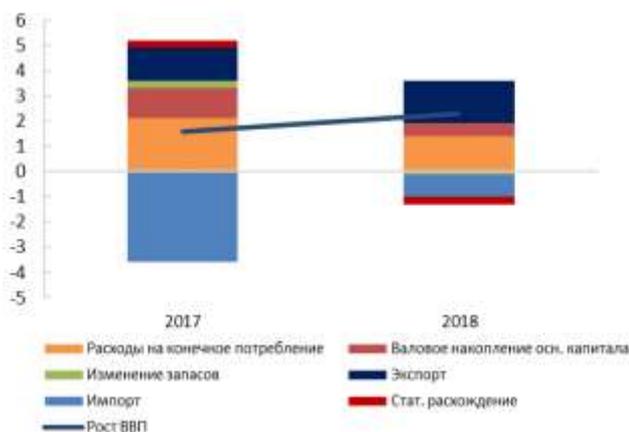


Рисунок 3. В 2018 г. рост ВВП в России ускорился до 2,3% ВВП по сравнению с 1,6% в 2017 г.

В январе 2019 года годовая потребительская инфляция ускорилась до 5,0% по сравнению с 4,3% в декабре (рисунок 6). Такое повышение было главным образом обусловлено более высокой продовольственной инфляцией и ростом цен на услуги. Несмотря на то что повышение НДС в основном не затронуло продовольственные товары,

ускорение инфляции в этой категории в большой степени связано с эффектом ослабления рубля. Рост цен на услуги в целом связан с повышением ставки НДС. Вместе с тем общее воздействие повышения ставки на уровень инфляции оказалось умеренным. В январе базовая инфляция повысилась до 4,1% по сравнению с 3,7% в декабре. Инфляционные<sup>20</sup> ожидания домохозяйств в январе также несколько повысились, достигнув 10,4% по сравнению с 10,2% в декабре.

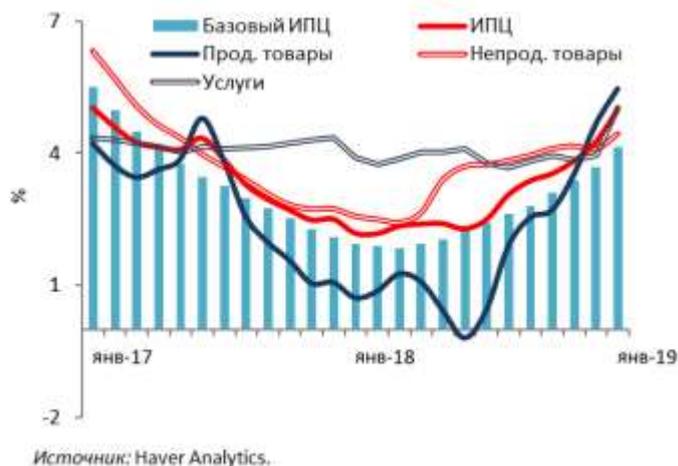


Рисунок 4. В январе индекс потребительских цен ускорился

Благодаря экономическому росту и отложенному потребительскому спросу, кредитование как в розничном, так и в корпоративном сегменте увеличилось в 2018 году. По состоянию на 1 января 2019 года рост кредитования предприятий составил 12% год к году, тогда как кредитование домохозяйств увеличилось на 22,6% год к году. Кредитование домохозяйств увеличивалось в основном за счет необеспеченных кредитов и ипотеки. Снижение процентных ставок также оказало поддержку росту кредитования.

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности оставались в целом стабильными (рисунок 7). По состоянию на 1 декабря 2018 года коэффициент достаточности капитала составил 12,3% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%). Уровень проблемных кредитов немного снизился до 10,4% по сравнению с 10,5% в предыдущем месяце. В 2018 году прибыль банковского сектора составила 1,345 млрд рублей (в 1,7 раз выше, чем в 2017 году). На показатели прибыли банковского сектора по-прежнему оказывают влияние состояние банков, находящихся в процессе санации с использованием средств Фонда консолидации банковского (ФКБС). В декабре Банк России объявил о том, что Азиатско-Тихоокеанский банк – один из банков, проходящих процедуру санации за счет средств ФКБС – будет продан на открытом аукционе в марте 2019 года. Это будет первой попыткой продажи частным инвесторам банка, завершившего процедуру санации в рамках нового механизма финансового оздоровления. По итогам первых 11 месяцев 2018 года рентабельность активов и рентабельность капитала с начала года повысились до 1,4% и 12,4%, соответственно, по сравнению с 1,0% и 8,3%, соответственно.

<sup>20</sup> В январе 2019 года Росстат опубликовал обновленные ежемесячные статистические данные строительства. Показатель роста 0,5% год к году за период с января по ноябрь изменен на 5,3% за период с января по декабрь. Изменения были связаны с показателями строительства нежилкой недвижимости, в том числе, в Ямало-Ненецком автономном округе. По неофициальной информации, Росстат учел завершение строительства крупного объекта по производству сжиженного природного газа (Ямал-СПГ).

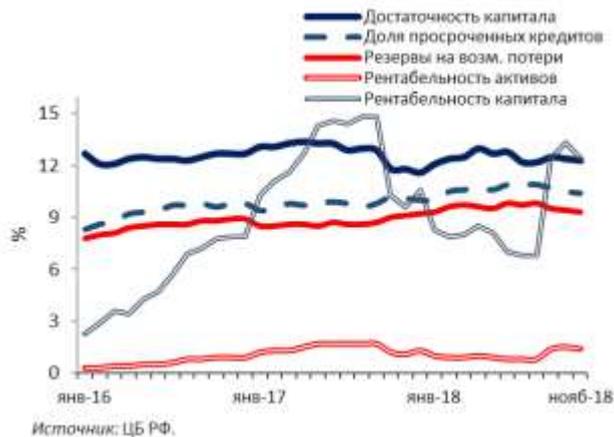


Рисунок 5. В ноябре ключевые показатели

### Выводы

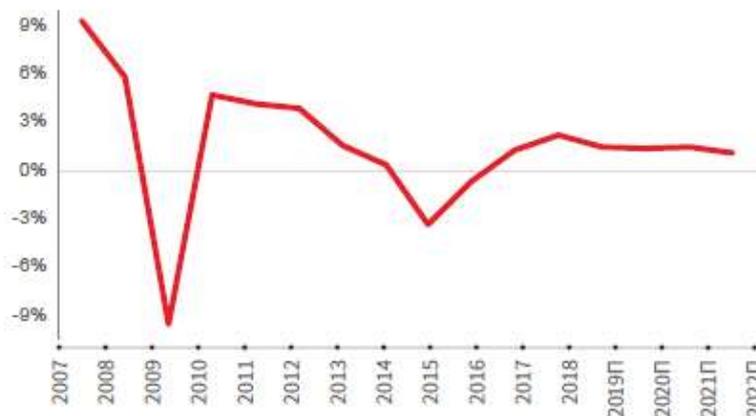
В III квартале 2018 года продолжилось замедление роста мировой экономики, при этом, согласно оценкам, рост составил 2,3% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности), что существенно ниже, чем 3,3% в предыдущем квартале. Такая динамика обусловлена замедлением темпов роста в еврозоне и Японии. В январе 2019 года цены на нефть повысились на 4,9% (месяц к месяцу) и продолжили расти, при этом к середине февраля цена на нефть марки Brent достигла 64 долларов США за баррель. В январе средний номинальный курс рубля оставался неизменным по сравнению с предыдущим месяцем. В январе профицит российского счета текущих операций сократился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на фоне снижения цен на нефть. В 2018 году благодаря активному росту мировой экономики, повышению цен на нефть, единовременному эффекту строительных проектов и проведению Чемпионата мира по футболу, рост ВВП в России ускорился до 2,3% по сравнению с 1,6% в 2017 году (консенсус: 1,7%). В декабре 2018 года динамика на рынке труда складывалась стабильно. В 2018 году профицит федерального бюджета (на кассовой основе) составил 2,7% ВВП по сравнению с дефицитом в 1,4% ВВП в 2017 году. В ноябре ключевые показатели кредитного риска и рентабельности сохранялись в целом стабильными. Благодаря усилиям Банка России по санации банков и изменению нормативного регулирования продолжается реформа банковского сектора.

### Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости

- В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала. Сегодня Россия становится зоной стабильности и большой перспективы. Поэтому есть все основания рассчитывать на дальнейший подъём экономики и рост рынка недвижимости. Причин снижения активности рынка нет.
- Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов строительства и предложения готовых объектов.
- Наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости.
- После периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно ведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.
- Поэтому сегодня цены на недвижимость вполне сбалансированы и, учитывая инерционность рынка, в дальнейшем будут расти.

- Отрицательные экономические показатели 2015-2016 годов негативно повлияли на настроение участников рынка, однако текущие показатели показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост. Снижение инфляции и снижение процентных ставок по кредитам на фоне укрепления кредитной дисциплины положительно отразятся на деловой активности и спросе на рынке недвижимости.

#### 4.2. Анализ инвестиционного рынка недвижимости России по состоянию на 1-й квартал 2019 г.<sup>21</sup>



Источник: Росстат, Oxford Economics

Рисунок 6. Реальный рост ВВП России



Источник: Bloomberg

Рисунок 7. Доходности государственных долларовых облигаций

<sup>21</sup> <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/>

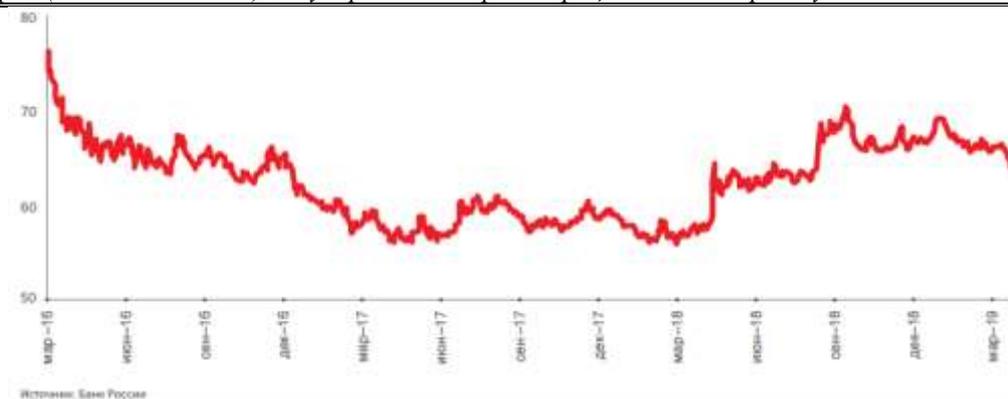
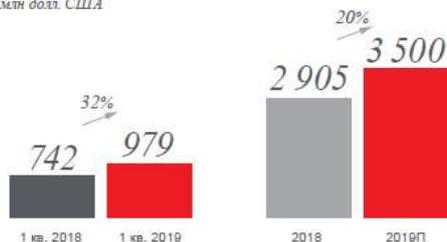


Рисунок 8. Динамика обменного курса, руб./долл. США

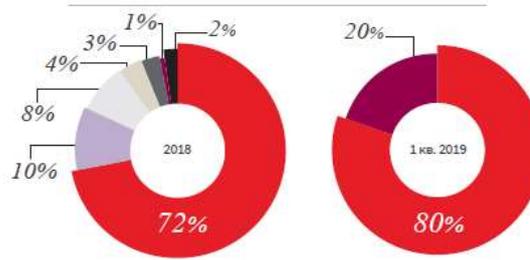
Динамика объема инвестиций\*

млн долл. США



\*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Инвесторы по стране происхождения



■ Россия ■ США/Чехия ■ Великобритания ■ Китай ■ Кыргызстан  
■ Франция ■ Россия/ОАЭ ■ Чехия ■ Другие

Рисунок 9. Динамика объемов инвестиций

Москва



Санкт-Петербург



Рисунок 10. Ставки капитализации, 1 кв. 2019 г., %

**Основные выводы:**

- В 1 кв. 2019 года объем инвестиционных сделок увеличился на 32% в годовом сопоставлении и составил 979 млн долл., что стало максимальным значением за соответствующие периоды последних трех лет.
- Значительное увеличение инвестиций в начале года можно объяснить закрытием нескольких крупных сделок 2018 года.

- Сектор офисной недвижимости стал наиболее популярным в 1 кв. 2019 года – 39% от общего объема. Жилая недвижимость (участки под строительство) оказалась на втором месте – 27%, торговая – на третьем (22%).
- Доля Санкт-Петербурга сохранилась на высоком уровне (23%) по сравнению с 22% в 2018 году в целом. Доля московских активов увеличилась до 77% с 66%. В других регионах (вне Москвы и Санкт-Петербурга) не было закрыто ни одной публичной сделки.
- Укрепление рубля и уменьшение инфляционного давления может позволить Банку России снизить ключевую ставку уже в этом году, что приведет к сокращению стоимости банковского финансирования.
- Инвестиционный объем в 2019 году прогнозируется на уровне 3,5 млрд долл.

### 4.3. Обзор отрасли

Согласно основному коду ОКВЭД: 70.22 (консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления) деятельность Общества относится к сектору инвестиционных фондов. В отчете приведен обзор рынка инвестиционных фондов России.

#### 4.3.1. Обзор рынка инвестиционных фондов России, итоги 2018 г.<sup>22</sup>

Чистый приток средств в ПИФы в 2018 г. был почти в два раза ниже, чем в предыдущем году. Замедление пришлось на второе полугодие, особенно в открытых фондах, доходность которых постепенно снижалась в течение года. По-прежнему высокая чувствительность к краткосрочным колебаниям доходности фондов на фоне увеличения ставок по депозитам могло привести некоторых клиентов к решению о возврате к банковским инструментам с гарантированной доходностью. Этот фактор может продолжить оказывать влияние на инвестиционные решения населения и в 2019 году. Большой потенциал увеличения объема инвестиций, судя по международной практике последних лет, есть у биржевых фондов, появившихся на российском рынке в 2018 году.

#### **Чистый приток средств в ПИФы в 2018 году замедлился.**

- Чистый приток инвестиций в ПИФы в 2018 г. снизился почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Более половины прироста пришлось на закрытые фонды, еще чуть более трети – на открытые фонды.
- Замедление произошло во втором полугодии: совокупный нетто-приток инвестиций в фонды в конце года упал в три раза по сравнению с первым полугодием, причем в относительном выражении в открытых фондах падение оказалось гораздо сильнее, чем в закрытых.
- Во втором полугодии среднерыночная доходность ОПИФов снизилась. Наряду с увеличением ставок по депозитам это могло повлиять на инвестиционные решения розничных инвесторов, которые пока достаточно чутко реагируют на краткосрочные колебания фактической доходности фондов.

В 2018 г. нетто-приток инвестиций в ПИФы<sup>1</sup> составил 236,3 млрд руб.<sup>2</sup>, что почти в два раза меньше показателя предыдущего года (436,7 млрд руб.). Наибольшая часть чистого притока произошла в ЗПИФах (60,3%), на ОПИФы пришлось 35,7%, на ИПИФы – 3,6%, на БПИФы – 0,4%. Торможение роста рынка произошло во втором полугодии, что прежде всего объясняется результатами открытых фондов.

Средневзвешенная доходность ОПИФов, основная доля СЧА которых приходится на физических лиц (93,8% на конец декабря 2018 г.), снизилась на 2,1 п.п., до 7,3%, за 2018 г. при инфляции 4,3%. При этом в течение года квартальная доходность открытых

<sup>22</sup> Обзор составлен по данным сайта: [https://www.cbr.ru/content/document/file/71759/review\\_paif\\_18q4.pdf](https://www.cbr.ru/content/document/file/71759/review_paif_18q4.pdf)

фондов постепенно снижалась, достигнув минимального значения в IV квартале 2018 г. – 0,1% годовых (7,4% за аналогичный период 2017 г.).

Вместе с тем средневзвешенные процентные ставки по депозитам физических лиц начали расти с сентября 2018 г. вслед за увеличением ключевой ставки. В результате значение показателя по вкладам физических лиц от 1 до 3 лет достигло 6,7% по итогам IV квартала 2018 г. (+0,2 п.п. по сравнению со значением за аналогичный период 2017 г.).

Сокращение средневзвешенной доходности открытых фондов и рост ставок по депозитам населения, наблюдаемый в конце 2018 – начале 2019 г., могут краткосрочно снизить относительную привлекательность ОПИФов как средства накопления. Несмотря на то что историческая доходность по паям фондов не гарантирована в будущем, многие клиенты – физические лица ориентируются на эти значения при выборе типа инвестиций, в том числе сравнивая их со ставками по депозитам, которые, в отличие от доходности ПИФов, известны заранее и гарантированы банком. Повышение финансовой грамотности и улучшение понимания принципов долгосрочного инвестирования могут снизить чувствительность притоков/оттоков в ОПИФы к исторической доходности и краткосрочным изменениям конъюнктуры финансовых рынков.

Кроме того, динамика выдачи инвестиционных паев ПИФов во многом зависит от активности банков по их продаже (в том числе в качестве альтернативы или дополнения к депозитам) с целью получения комиссионного дохода. Популяризации инвестиционных паев ПИФов способствует также внедрение мобильных приложений и онлайнкабинетов, позволяющих клиентам дистанционно приобретать паи ПИФов, отслеживать их стоимость и доходность, обменивать или погашать паи ПИФов, выбирать стратегию инвестирования и прочее

Резкий рост доходности ЗПИФов, наблюдавшийся в последнем квартале 2018 г., привел к значительному увеличению средневзвешенной доходности этого типа фондов по итогам года (до 76,2% – с 7,3% в 2017 г.). Такое изменение было связано с показателями отдельных крупных закрытых фондов, рост доходности которых не определялся рыночными тенденциями. Так как закрытые фонды являются крупнейшим типом по СЧА, рост средневзвешенной доходности ЗПИФов отразился в увеличении средневзвешенной доходности всех фондов. Также произошло увеличение средневзвешенной доходности ИПИФов: с 3,9% за 2017 г. до 7,1% за 2018 год.

Совокупное количество владельцев паев ПИФов за 2018 г. увеличилось на 9,5%, до 1660,3 тысячи. При этом рост произошел за счет ОПИФов – число владельцев этих фондов за год выросло на 33,4%, до 570,8 тысячи. В то же время произошел отток держателей паев в ЗПИФах и ИПИФах (на 5,9 и 0,1% соответственно), в результате чего их количество составило 10,2 тыс. и 1076,2 тыс. соответственно. Число владельцев паев БПИФов на конец года достигло 3,2 тысячи.

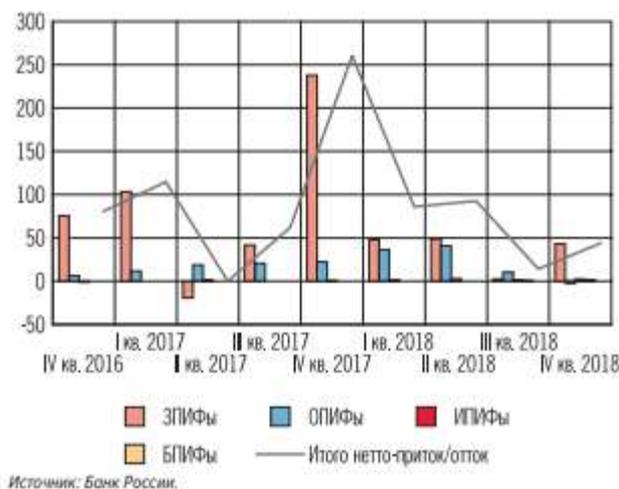


Рисунок 11. Чистая выдача/поглощение инвестиционных паев ПИФов (млрд. руб)



Рисунок 12. Динамика аннуализированной квартальной доходности ПИФов и инфляции

**СЧА ПИФов растет стабильными темпами, несмотря на снижение числа фондов.**

- Количество зарегистрированных ПИФов в 2018 г. снизилось на 57 единиц, до 1440 фондов, в первую очередь за счет ОПИФов.

- Сокращение числа фондов не оказало негативного влияния на СЧА ПИФов, которая увеличилась на 13,8% за 2018 год.

- Более половины СЧА фондов приходится на юридические лица и инвестиционные фонды за счет превалирования доли таких инвесторов в СЧА ЗПИФов (62,5%). В ОПИФах эта доля минимальна среди всех типов фондов и составляет 6,2%.

- Структура активов ПИФов была достаточно стабильной. Максимальное сокращение доли активов составило 4,6 п.п. (доля недвижимости опустилась до 23,8%), доля инвестиционных паев ПИФов увеличилась на 2,1 п.п., до 2,7% активов.

По итогам 2018 г. совокупное количество зарегистрированных ПИФов уменьшилось до 1440 (-57 за год). Снижение произошло в первую очередь за счет открытых ПИФов. Количество фондов для квалифицированных инвесторов увеличилось до 817 единиц (+43 за год). Уменьшение количества фондов существенно не отразилось на концентрации активов на рынке: так, за 2018 г. доля топ100 ПИФов по СЧА увеличилась на 0,2 п.п., до 68,3%, а доля топ-20, наоборот, сократилась на 0,2 п.п., до 38,5%.

Одновременно продолжается сокращение числа компаний, управляющих ПИФаами (УК). В 2018 г. количество таких УК уменьшилось на 19, до 259 компаний.

За 2018 г. стоимость чистых активов (СЧА) ПИФов выросла на 13,8%, до 3341,8 млрд руб. на конец года. В 2017 г. рост показателя был идентичным. Основной прирост СЧА в 2018 г. произошел за счет выдачи инвестиционных паев ПИФов (+397,5 млрд руб.). Позитивное влияние на СЧА ПИФов оказали также доход по имуществу, составляющему паевой инвестиционный фонд (+138,9 млрд руб.), и увеличение справедливой стоимости имущества (+135,4 млрд руб.). В то же время погашение паев ПИФов составило 161,2 млрд руб., выплата дохода по инвестиционным паям ПИФов была равна 77,0 млрд руб., расходы, связанные с доверительным управлением, – 27,9 млрд рублей. Основная доля СЧА ПИФов приходится на юридические лица и инвестиционные фонды (более 57%), в ЗПИФах – 62,5%, в ИПИФах – 60,0%, в ОПИФах – 6,2%.

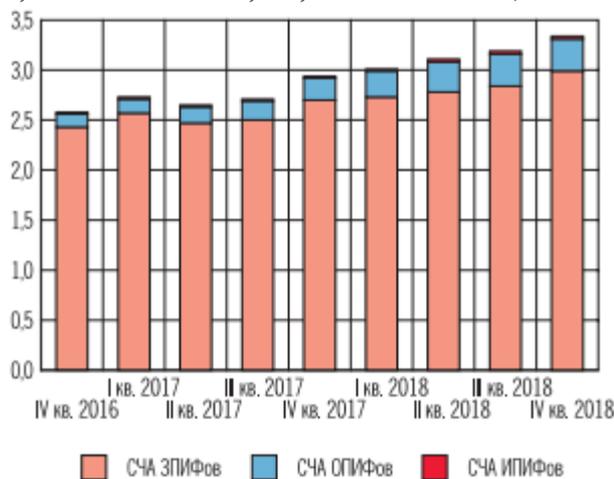
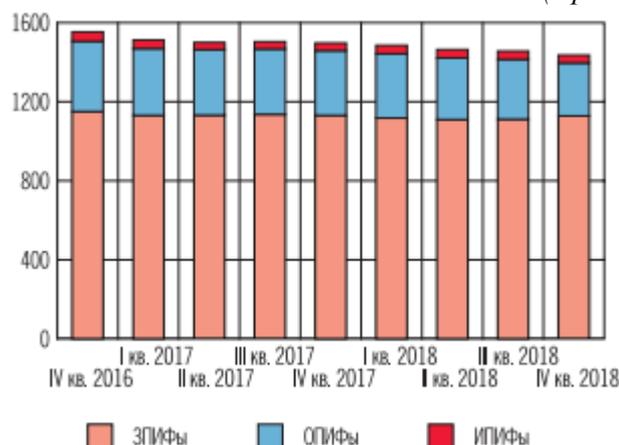


Рисунок 13. Стоимость чистых активов ПИФов (трлн. Руб.)



Источник: Банк России.

Рисунок 14. Количество зарегистрированных ПИФов по типам (ед.)

Совокупный объем активов фондов по итогам 2018 г. вырос на 10,8%, до 3665,5 млрд руб., несмотря на уменьшение их количества. Отношение этих средств на конец декабря 2018 г. к ВВП за 2018 г. составило 3,5%, что на 0,1 п.п. ниже, чем годом ранее.

В 2018 г. в структуре ПИФов по категориям лидером по доле СЧА выступают комбинированные фонды, которые продолжают расширять свою долю, заняв 60,4% совокупной СЧА (+11,5% за год). Расширение доли комбинированных ПИФов может обуславливаться сменой фондами категорий в соответствии с указанием Банка России<sup>1</sup>. На втором месте находятся фонды недвижимости (15,3%), потерявшие за год 7,1 процентного пункта. В тройку лидеров также входят фонды рыночных финансовых инструментов (9,6%), укрепившие свои позиции и набравшие за год 2,1 п.п. доли в совокупной СЧА.

Наиболее существенным изменением в структуре активов ПИФов в 2018 г. стало сокращение доли недвижимости в инвестициях на 4,6 п.п., до 23,8% активов. Наибольшим положительным колебанием стало изменение доли инвестиционных паев ПИФов на 2,1 п.п., до 2,7% активов.

В остальном структура активов ПИФов была стабильной. Доля акций выросла на 0,4 п.п., достигнув 20,2% (второе значение после недвижимости). Доля вкладов в уставные капиталы российских организаций составила 18,4%, увеличившись на 0,9 п.п. за год. Доля облигаций российских эмитентов выросла на 0,8 п.п., до 5,6%.

#### **Ухудшение динамики рынка облигаций способствовало снижению доходностей ОПИФов.**

- В 2018 г. рост нетто-притока инвестиций в ОПИФы продолжился, но оказался медленнее, чем в 2017 году. При этом в IV квартале 2018 г. впервые за три года был зафиксирован нетто-отток средств из ОПИФов.

- Снижению средневзвешенной доходности ОПИФов способствовали высокие доли вложений в корпоративные и государственные облигации, динамика которых ухудшилась в 2018 году.

За 2018 г. количество ОПИФов уменьшилось на 59, до 2681 (в IV квартале 2018 г. число фондов сократилось на 35 единиц). За 2018 г. СЧА этого типа фондов увеличилась на 44,8% и достигла 315,4 млрд рублей. Доля этого типа фондов в совокупной рыночной СЧА выросла за год на 2,0 п.п., до 9,4%. На конец 2018 г. 100% СЧА открытых фондов приходилось на фонды рыночных финансовых инструментов. В II квартале 2018 г. и ранее незначительные доли занимали фонды смешанных инвестиций и фонды денежного рынка<sup>2</sup>. Рост СЧА ОПИФов в 2018 г. преимущественно обусловлен выдачей паев (+164,5 млрд руб.). Для сравнения: величина вложений в страхование жизни с участием страхователей в инвестиционном доходе страховщика (продукт, который также выступает в качестве альтернативы или дополнения к депозитам) была почти в два раза выше – объем взносов достиг 306,3 млрд рублей. Объем погашений паев в 2018 г. составил 80,2 млрд рублей. В результате неттоприток инвестиций в ОПИФы в 2018 г. достиг 84,3 млрд руб. (или 35,7% от совокупного притока в ПИФы), что на 16,1% выше значения годом ранее. Темпы прироста показателя замедлились: в 2017 г. нетто-приток инвестиций в открытые фонды был почти в 6 раз выше значения 2016 г., что во многом объясняется эффектом низкой базы и наблюдавшимся снижением ставок по депозитам. Это стимулировало население к поиску инвестиционных инструментов с потенциально более высокой доходностью. При этом в IV квартале 2018 г. нетто-приток инвестиций в ОПИФы впервые за три года был отрицательным (-2,7 млрд руб.). В 2018 г. наиболее существенным изменением в структуре активов ОПИФов стало увеличение доли иностранных ценных бумаг (+2,4 п.п.), этот тип вложений закрепился на втором месте по величине активов ОПИФов (20,8%). На первом месте остаются облигации российских эмитентов (45,4%), несмотря на потерю за год 1,0 процентного пункта. Замыкают тройку лидеров акции российских эмитентов, доля которых выросла за год на 1,4 п.п., до 15,4% инвестированных активов. Доля вложений в государственные ценные бумаги, наоборот, снизилась (-1,1 п.п., до 10,4% активов).

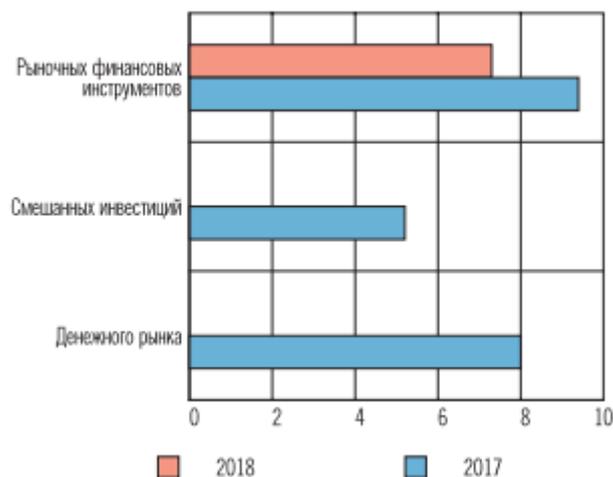


Рисунок 15. Доходность ОПИФов (%)

Снижению доходности ОПИФов в 2018 г. способствовало ухудшение динамики облигационного рынка, вызванное в основном внешними факторами. Индекс полной доходности<sup>3</sup> государственных ценных бумаг RGBITR<sup>4</sup> вырос на 2,1% в 2018 г. после 12,8% в 2017 году. Индекс полной доходности корпоративных облигаций RUCBITR<sup>5</sup> за 2018 г. вырос на 4,4% после 12,3% в предыдущем году. Рост индекса акций MCFTR<sup>6</sup> – на 19,1% годовых за 2018 г. (-0,2% за 2017 г.) – на фоне увеличения вложений ОПИФов в акции (+58,7% за 2018 г.) положительно повлиял на доходность фондов.

При этом сохранение высоких темпов роста доходностей по акциям может подтолкнуть население к диверсификации своих вложений в надежде на рост доходности за счет покупки паев фондов с менее консервативными стратегиями. Однако в таком случае одновременно с ростом потенциальной доходности портфелей увеличатся и риски владельцев паев.

#### **Биржевые фонды могут обеспечить дополнительный приток средств в ПИФы.**

- В 2018 г. СЧА ИПИФов увеличилась более чем в полтора раза. СЧА нового типа фондов – биржевых ПИФов – к концу года составила 1,0 млрд рублей.
- Основными объектами инвестирования обоих типов фондов являются иностранные ценные бумаги (38,4% у ИПИФов и 63,2% у БПИФов) и акции российских эмитентов (24,4 и 36,5% соответственно).
- Низкое вознаграждение за управление БПИФов в сравнении с другими типами фондов и возможность оплачивать паи валютой могут привлечь дополнительные средства в сегмент паевых инвестиционных фондов.

Количество ИПИФов за 2018 г. увеличилось на одну единицу, до 401. СЧА этого типа фондов достигла 31,2 млрд руб., прибавив за год 54,2%. Однако доля ИПИФов на рынке по-прежнему мала (на конец 2018 г. – 0,9%, годом ранее – 0,7%). Прирост СЧА ИПИФов в первую очередь складывался из нетто-притока инвестиций в размере 8,6 млрд рублей. Выдача паев составила 9,7 млрд при их погашении в размере 1,2 млрд рублей. Кроме того, положительное влияние на динамику СЧА оказало изменение справедливой стоимости имущества (2,8 млрд руб.). Крупнейшей по СЧА категорией ИПИФов на конец декабря 2018 г. остаются комбинированные фонды (64,6%). На фонды рыночных финансовых инструментов пришлось 16,5% СЧА, доля хедж-фондов – 15,4%. Средневзвешенная доходность ИПИФов в 2018 г. была равна 7,1% (годом ранее – 3,9%). Доходности крупнейших категорий интервальных фондов выросли и составили 6,8% годовых за 2018 г. у комбинированных фондов (годом ранее – 0,4%), у фондов рыночных финансовых инструментов – 8,0% (3,1% годом ранее). Доходность хедж-фондов в 2018 г. составила 6,7%, что на 2,9 п.п. ниже значения предыдущего года. Основным

направлением инвестирования средств интервальных фондов на конец 2018 г. были иностранные ценные бумаги (38,4%), доля которых за год выросла на 14,8 процентного пункта. На второе место переместились акции российских эмитентов (24,4% в структуре портфеля), наоборот, сократившиеся на 14,4 п.п. за год. Существенные доли также приходятся на инвестиционные паи ПИФов и облигации российских эмитентов (16,2 и 6,0%), первые из которых увеличились за год на 1,9 п.п., а вторые сократились на 9,6 процентного пункта. В сентябре 2018 г. начали торговаться паи первого в России биржевого ПИФа, который является аналогом Exchange-traded funds (ETF). На конец 2018 г. их количество достигло 4 единиц, а СЧА составила 1018,0 млн руб. (+805,2 млн руб. за IV квартал 2018 г.). В результате доля БПИФов на рынке была равна 0,03% (кварталом ранее – 0,007%). Основными объектами инвестирования активов по итогам 2018 г. являются иностранные ценные бумаги (63,2%) и акции российских эмитентов (36,5%).

ETF пользуются значительной популярностью в мире: по итогам 2017 г. объем их активов достиг 4,7 трлн долл. США (+37,2% за год)<sup>2</sup>. Одним из преимуществ таких фондов является более низкое по сравнению с классическими инвестиционными фондами вознаграждение за управление за счет пассивного управления фондами. Кроме того, розничные инвесторы могут оплачивать паи таких фондов валютой, что дает им возможность не зависеть от курсовой переоценки. В перспективе БПИФы могут привлечь дополнительные средства в сегмент ПИФов и стать серьезным конкурентом другим типам ПИФов.

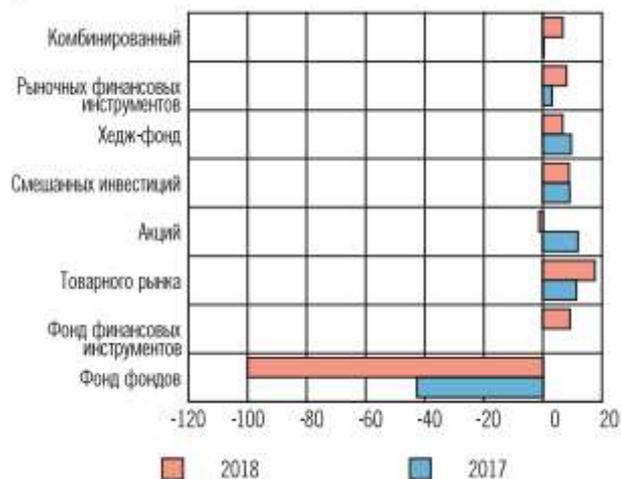


Рисунок 16. Доходность ИПИФов

### Основные выводы:

- В 2018 г. нетто-приток инвестиций в ПИФы<sup>2</sup> составил 236,3 млрд руб. после 436,7 млрд руб. в 2017 году. Более половины притока пришлось на ЗПИФы, при этом три четверти нетто-притока было зафиксировано в первом полугодии.

- Нетто-приток инвестиций в открытые ПИФы продолжил расти, но более медленными темпами, чем в 2017 году. Их стремительный рост в 2017 г. в многом объясняется эффектом низкой базы и наблюдавшимся снижением ставок по депозитам, которое стимулировало население к поиску инвестиционных инструментов с потенциально более высокой доходностью. В 2018 г. эти факторы начали действовать в обратную сторону.

- Средневзвешенная доходность ОПИФов снижалась на протяжении всего года. В результате по итогам 2018 г. она составила 7,3% (-2,1 п.п. за год). Снижению средневзвешенной доходности ОПИФов способствовало ухудшение динамики рынка корпоративных и государственных облигаций, в основном в связи с внешними факторами. Высокая чувствительность розничных инвесторов к краткосрочным

колебаниям доходности фондов могла стать одной из причин замедления притока средств в открытые фонды, а повышение ставок по депозитам в конце года усилить эти тенденции.

- В сентябре 2018 г. начали торговаться паи первого в России биржевого ПИФа, который является аналогом Exchange-traded funds (ETF), крайне популярных у инвесторов в других странах. За IV квартал появилось три новых<sup>3</sup> биржевых фонда, к концу 2018 г. СЧА БПИФов составила около 1 млрд рублей. Существенные преимущества биржевых фондов (в том числе низкое вознаграждение за управление в сравнении с другими типами фондов и возможность оплачивать паи валютой) могут привлечь дополнительные средства в сегмент паевых инвестиционных фондов.

## **5. Процесс оценки**

### **5.1. Порядок проведения оценочных работ**

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Инспекция объекта оценки.
2. Анализ предоставленных документов.
3. Беседы с представителями Заказчика.
4. Выбор методологии проведения оценки.
5. Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
6. Составление настоящего Отчета.

### **5.2. Инспекция оцениваемого имущества**

Инспекция включала осмотр основных фондов предприятия и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости;
- описание физических характеристик основных фондов предприятия;
- описание физического состояния основных фондов оцениваемого предприятия.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета

### **5.3. Методология оценки**

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой (рыночной) стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н) Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой (рыночной) стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой (рыночной) стоимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

В рамках каждого подхода наиболее часто используются следующие методы:

1. В рамках доходного подхода:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации;
- дивидендный метод.

2. В рамках сравнительного подхода:

- метод сделок (продаж);
- метод компаний-аналогов (рынка капитала);
- метод отраслевых коэффициентов (соотношений).

3. В рамках затратного подхода:

- метод скорректированных чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

### 5.3.1. Доходный подход

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

Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от деятельности компании. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

*Метод дисконтированных денежных потоков* основан на прогнозах будущего развития рынка в целом, прогнозировании доходов конкретной компании и приведении будущих доходов к стоимости на текущую дату.

*Метод прямой капитализации* подразумевает выражение справедливой (рыночной) стоимости компании через величину денежного потока за какой-либо период (чаще всего выбирается прибыль последнего отчетного года). Инструментом перевода денежного потока компании в его стоимость является ставка капитализации.

*Дивидендный метод* основан на прогнозах будущих выплат дивидендного дохода, приходящегося на акции конкретной компании, и приведении будущих дивидендных доходов к стоимости на текущую дату

### 5.3.2. Сравнительный (рыночный) подход

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

В рамках данного подхода оценщик использует в качестве ориентира реально сложившиеся на рынке цены на сходные объекты.

*Метод сделок (продаж)* ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо пакета акций в сходных предприятиях.

*Метод компаний-аналогов (рынка капитала)* – стоимость компании определяется на основе сравнения объекта оценки с сопоставимыми компаниями, акции которых свободно обращаются на организованных рынках ценных бумаг.

*Метод отраслевых коэффициентов (соотношений)* основан на анализе практики продаж акций в той или иной отрасли, по которому выводится определенная зависимость между ценой продажи и каким-то показателем. Такие отраслевые коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений за ценами продаж компаний и их основными производственно-финансовыми характеристиками.

Определение рыночного подхода к оценке, приведенное в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (рыночный подход – это «метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая

информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.) в смысловом плане близко определению сравнительного подхода согласно ФСО №1.

### 5.3.3. Затратный (имущественный) подход

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

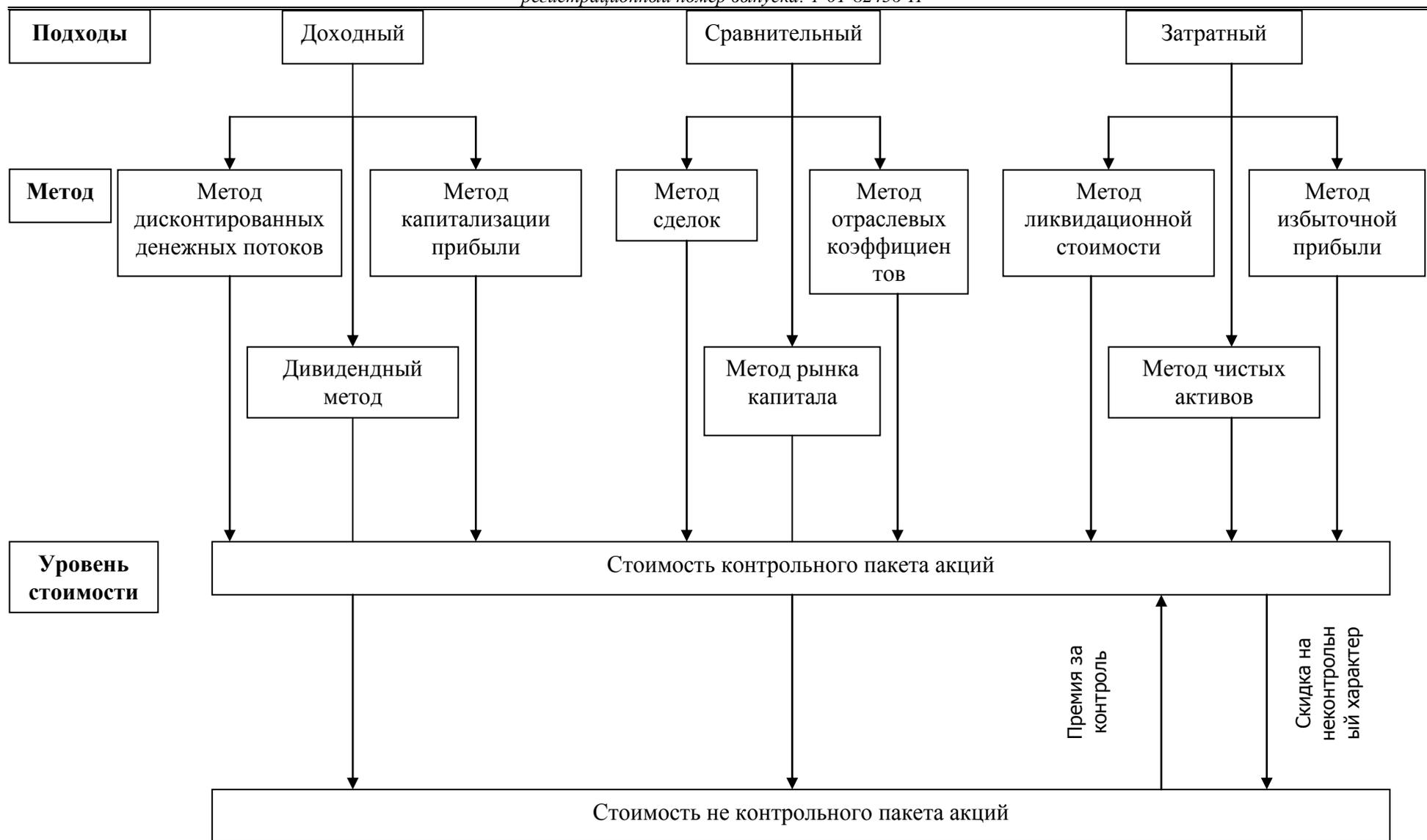
Данный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения затрат на его воспроизводство.

*Методом скорректированных чистых активов* стоимость компании определяется как разница между рыночной стоимостью активов компании и текущей стоимостью всех ее обязательств.

*Метод ликвидационной стоимости* заключается в определении скорректированной стоимости всех активов компании за вычетом величины всех ее обязательств, суммы затрат, связанных с ее ликвидацией, а также скидки на срочность (в случае срочной ликвидации).

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

На схеме ниже представлена методологическая структура процесса оценки.



#### 5.3.4. Обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с российскими оценочными стандартами<sup>23</sup>, процедура оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов, проводится обоснование применимости подходов к оценке.

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

##### **Обоснование применимости доходного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки**

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При применении доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду, что деятельность оцениваемого предприятия основана на консультировании по вопросам коммерческой деятельности и управления, справедливая (рыночная) стоимость которого определяется в рамках затратного подхода, *Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.*

##### **Обоснование применимости затратного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки**

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

---

<sup>23</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

*Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки затратным подходом, Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.*

#### **Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

Сравнительный подход предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что он ориентируется на фактически достигнутые цены купли-продажи аналогичных объектов.

*Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок с долями аналогичных компаний, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода в силу отсутствия информации о фактически совершенных сделках с долями аналогичных компаний.*

#### **5.3.5. Согласование результатов оценки**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При согласовании необходимо учитывать как значимость, так и применимость каждого подхода (метода) в конкретной ситуации. При выборе удельного веса каждого подхода учитывают следующие факторы:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

## 5.4. Затратный подход

Область применения затратного подхода лежит в оценке справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала компании исходя из представления о гипотетической продаже ее активов. Наибольшее значение результаты применения методов затратного подхода имеют для оценки в случаях, когда:

- оценивается контрольный пакет акций;
- компания обладает значительными материальными активами;
- есть возможность выявить и оценить нематериальные активы;
- компания является холдинговой или инвестиционной;
- значительную часть активов компании составляют финансовые активы (в частности, вложения в дочерние и зависимые компании);
- оценивается ликвидационная стоимость.

### 5.4.1. Общая методология затратного подхода

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует справедливой (рыночной) стоимости. Следовательно, для определения справедливой (рыночной) стоимости компании статьи баланса должны быть скорректированы и отражены по реальным рыночным стоимостям. После этого скорректированные статьи актива баланса уменьшаются на текущую стоимость всех обязательств, что и дает рыночную стоимость собственного капитала компании.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который заключается в том, что рациональный покупатель не заплатит за рассматриваемый объект сумму большую, чем затраты на создание сопоставимого по характеристикам и функциональному назначению объекта.

В случае применения затратного подхода оценщики, так или иначе, отталкиваются в своих расчетах от показателей бухгалтерского учета и отчетности. Поэтому необходимо учитывать, что балансовая стоимость имущества компании может быть значительно искажена за счет влияния разновременных капитальных затрат, результатов переоценок, различных способов учета активов и обязательств, последствий изменения учетной политики компании, применения схем оптимизации налоговых выплат и пр.

Кроме того, в финансовой отчетности зачастую не находят отражения активы, которые благодаря своей ценности (потенциальной доходности), могут иметь значительную рыночную стоимость. Как правило, к таким объектам относятся различные виды нематериальных активов: товарные знаки, ноу-хау и др.

### 5.4.2. Выбор и описание метода, используемого для оценки

Затратный подход к оценке бизнеса включает два метода:

- метод скорректированных чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую владелец может получить при ликвидации компании и отдельной продаже ее активов. Оценка стоимости бизнеса проводится по методу ликвидационной стоимости в следующих случаях:

- компания находится в состоянии банкротства, или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;
- стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Учитывая состав имущества, отраженного на балансе Общества, оценщик полагает, что оценка собственного капитала компании должна быть проведена с точки зрения концепции действующего предприятия по методу скорректированных чистых активов.

Процедура оценки справедливой (рыночной) стоимости компании по методу скорректированных чистых активов включает следующие этапы:

1. Определение стоимости активов компании.
2. Перевод всех обязательств компании в текущую стоимость.
3. Определение справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала компании путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости активов текущей стоимости всех обязательств.

Проведение оценки в рамках метода скорректированных чистых активов основывается на анализе данных бухгалтерского учета и финансовой отчетности.

В соответствии с Заданием на оценку датой оценки является 29.07.2019 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность АО «Альфа» датирована 30.06.2019 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов АО «Альфа» с даты предоставленной финансовой отчетности до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 30.06.2019 г.

Активы и пассивы АО «Альфа» по данным бухгалтерского баланса на 30.06.2019 г. представлены в таблицах ниже.

Таблица 33. Актив баланса АО «Альфа» на 30.06.2019 г., тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на 30.06.2019 г., тыс. руб.
<b>АКТИВ</b>		
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	-
Результаты исследований и разработок	1120	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-
Материальные поисковые активы	1140	-
Основные средства	1150	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-
Финансовые вложения	1170	505 192
Отложенные налоговые активы	1180	168
Прочие внеоборотные активы	1190	-
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ I</b>	<b>1100</b>	<b>505 360</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы	1210	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12
Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	3
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18
Прочие оборотные активы	1260	-
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ II</b>	<b>1200</b>	<b>33</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>505 393</b>

Таблица 34. Пассив баланса АО «Альфа» на 30.06.2019 г., тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на 30.06.2019 г., тыс. руб.
<b>ПАССИВ</b>		
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗАРВЫ</b>		
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	265 022
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	240 952
Резервный капитал	1360	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	- 844
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ III</b>	<b>1300</b>	<b>505 130</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		

Наименование показателя	Код	Балансовая стоимость по состоянию
Заемные средства	1410	170
Отложенные налоговые обязательства	1420	-
Оценочные обязательства	1430	-
Прочие обязательства	1450	-
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ IV</b>	<b>1400</b>	<b>170</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	-
Кредиторская задолженность	1520	93
Доходы будущих периодов	1530	-
Оценочные обязательства	1540	-
Прочие обязательства	1550	-
<b>ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ V</b>	<b>1500</b>	<b>93</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>505 393</b>

### 5.4.3. Расчет справедливой (рыночной) стоимости активов

#### Корректировка активов Общества

На дату оценки в активе баланса Общества числятся: финансовые вложения, отложенные налоговые активы, НДС по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, денежные средства и денежные эквиваленты.

#### Финансовые вложения

По данным бухгалтерского баланса остаточная стоимость финансовых вложений по состоянию на 30.06.2019 г. составила 505 192 тыс. руб. (99,99% валюты баланса).

Финансовые вложения представляют собой акции класса А в количестве 102 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 51% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД».

Ниже в таблице приведен состав финансовых вложений.

Таблица 35. Расшифровка статьи баланса финансовые вложения, на 30.06.2019 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб.
Акции обыкновенные класса А CREMETIO TRADING LTD	505 192,00
<b>Итого по строке 1170</b>	<b>505 192,00</b>

Для расчета рыночной стоимости финансовых вложений Оценщик рассчитал стоимость 100% собственного капитала (Total equity) «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД»<sup>24</sup>.

Согласно предоставленному балансу компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» по состоянию на 31.12.2018 г.<sup>25</sup>, компания является убыточной. Чистая прибыль компании (net profit) является отрицательной (-30 925 534,50 долл. США). Активы компании представлены только инвестициями (investments) в виде пакета акций компании Mistalda Holdings Limited (доля владения 49,48%), их стоимость составляет 1 долл. США.

По состоянию на 31.12.2018 г. обязательства (liabilities) компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» составляет 91,50 долл. США.

Таким образом, собственный капитал (Total equity «CREMETIO TRADING LTD») компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» на дату оценки составляет 1 долл. США или 63,1271 руб.<sup>26</sup>

Данные приведены на рисунке ниже.

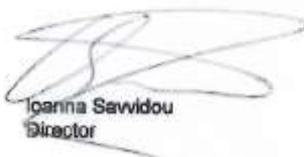
<sup>24</sup> Баланс компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» приложен в приложении к настоящему Отчету

<sup>25</sup> В соответствии с Задаaniem на оценку, датой оценки является 29.07.2019 г. Так как предоставленная оценщику финансовая отчетность «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» датирована 31.12.2018 г., для проведения расчетов оценщик допускает, что никаких существенных изменений в структуре активов и пассивов «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» с даты предоставленной финансовой отчетности, до даты проведения оценки не происходило. Дальнейшие расчеты выполнены на основе предоставленной финансовой отчетности на 31.12.2018 г.

<sup>26</sup> Курс долл. США на 29.07.2019 г. составляет 63,1271 руб.

Таблица 36. Бухгалтерская отчетность компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД» по состоянию на 31.12.2018 г.

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION AS AT 31 DECEMBER 2018	
	USD
<b>Non Current Assets</b>	
Investments	1.00
	<u>1.00</u>
<b>Current Assets</b>	
Debtors	0.00
Cash & Cash Equivalents	0.00
	<u>0.00</u>
<b>Total Assets</b>	<b>1.00</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	
<b>Equity</b>	
Share Capital	2,335.00
Share Premium	31,344,818.00
Profit & loss account	-31,347,243.50
	<u>-90.50</u>
<b>Current liabilities</b>	
Creditors	0.00
	<u>91.50</u>
<b>Total liabilities</b>	<b>91.50</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>1.00</b>

  
Ioanna Savvidou  
Director

Справедливая (рыночная) стоимость акций класса А в количестве 102 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 51% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», по состоянию на дату оценки составляет 1 руб.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость финансовых вложений АО «Альфа», представленных пакетом акций класса А в количестве 102 000 шт. компании «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», что составляет 51% акций «КРЕМЕЦИО ТРЕЙДИНГ ЛТД», составляют на дату оценки 1 руб.

#### Отложенные налоговые активы

На дату оценки остаточная балансовая стоимость отложенных налоговых активов составляет 168 тыс. руб. – 0,033% валюты баланса.

Данная строка баланса не корректируется, так как является величиной отчислений в государственные органы и носит безусловный характер.

По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость отложенных налоговых активов Общества принимается равной балансовой стоимости и составляет 168 тыс. руб.

#### Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

На дату оценки остаточная балансовая стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям составляет 12 тыс. руб. – 0,002% валюты баланса.

Данная строка баланса не корректируется, так как является величиной отчислений в государственные органы и носит безусловный характер.

**По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям принимается равной балансовой стоимости и составляет 12 тыс. руб.**

#### Дебиторская задолженность

На дату оценки остаточная балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 3 тыс. руб. (0,001% валюты баланса). Учитывая незначительную долю статьи в валюте баланса компании, оценщик принял решение не корректировать данную статью, а ее справедливую (рыночную) стоимость принять равной балансовой.

**По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость дебиторской задолженности компании составляет 3 тыс. руб.**

#### Денежные средства и денежные эквиваленты

На дату оценки остаточная балансовая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов составляет 18 тыс. руб. (0,004% в валюте баланса).

Денежные средства являются наиболее ликвидным активом и в корректировке не нуждаются. Данная строка баланса не корректируется

**По состоянию на дату оценки справедливая (рыночная) стоимость денежных средств компании принимается равной балансовой стоимости и составляет 18 тыс. руб.**

#### Результаты расчета стоимости активов

Результаты расчета стоимости активов АО «Альфа» по состоянию на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 37. Результаты расчета стоимости активов, тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, тыс. руб.	Справедливая (рыночная) стоимость по состоянию на дату оценки, тыс. руб.
Финансовые вложения	1170	505 192	-
Отложенные налоговые активы	1180	168	168
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12	12
Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	3	3
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18	18
<b>Итого АКТИВЫ</b>			<b>201</b>

**Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость активов АО «Альфа» по состоянию на дату оценки составляет округленно 201 тыс. руб.**

#### 5.4.4. Расчет текущей стоимости обязательств

Обязательства Общества формируются из долгосрочных и краткосрочных обязательств.

##### Долгосрочные обязательства

На 30.06.2019 г. долгосрочные обязательства состоят из заемных средств и составляют 170 тыс. руб.

Предполагается, что выплаты по долгам будут осуществлены своевременно и в полном объеме, таким образом, долгосрочные обязательства Общества принимаются по балансу и составляют 170 тыс. руб.

##### Краткосрочные обязательства

На 30.06.2019 г. краткосрочные обязательства состоят из кредиторской задолженности и составляют 93 тыс. руб.

Предполагается, что выплаты по долгам будут осуществлены своевременно и в полном объеме, таким образом, краткосрочные обязательства Общества принимаются по балансу и составляют 93 тыс. руб.

**Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость обязательств АО «Альфа» по состоянию на дату оценки составляет 170+93=263 тыс. руб.**

#### 5.4.5. Расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Альфа»

В соответствии с выбранным методом оценки расчет справедливой (рыночной) стоимости собственного капитала АО «Альфа» по состоянию на дату оценки проводится по следующей формуле:

$$MV_{Equity} = V_A - V_{TL} \text{ где:}$$

$MV_{Equity}$  – справедливая (рыночная) стоимость собственного капитала;

$V_A$  – справедливая (рыночная) стоимость активов;

$V_{TL}$  – текущая стоимость обязательств, принимаемых к расчету.

$$201\ 000 - 263\ 000 = (62\ 000) \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н, по состоянию на 29 июля 2019 г. составляет отрицательную величину, учитывая тот факт, что справедливая стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, вероятность отчуждения нулевая. Исходя из этого, стоимость 100% пакета акций АО «Альфа» (ИНН 7710957083) принимается равной единице.

**Следовательно, справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н, по состоянию на 29 июля 2019 г. составляет 1 рубль.**

#### 5.4.6. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки затратным подходом

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н, по состоянию на 29 июля 2019 г. составляет:

**1 руб.  
(Один) рубль.**

### 5.5. Согласование результатов

При оценке справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки оценщиком был применен затратный подход к оценке. Таким образом, согласование результатов не требуется.

## **5.6. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки**

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н, по состоянию на 29 июля 2019 г. составляет:

**1 руб.  
(Один) рубль.**

## 6. Приложения

### 6.1. Рабочие документы

Бухгалтерский баланс на 30 июня 2019 г.		Коды		
		0710001		
Организация <u>Акционерное общество "Альфа"</u>	Дата (число, месяц, год)	30	06	2019
Идентификационный номер налогоплательщика	Форма по ОКПО	28948172		
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	ИНН	7710957083		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКВЭД	70.22		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Местонахождение (адрес)	по ОКЕИ	384		
125047, Москва г, Москва, Бутырский Вал ул, дом № 10, помещение 8				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	505 192	505 192	505 192
	Отложенные налоговые активы	1180	168	218	127
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	505 360	505 410	505 319
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12	12	29
	Дебиторская задолженность	1230	3	12	26
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18	-	308
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	33	24	363
	<b>БАЛАНС</b>	1600	505 393	505 434	505 682

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	265 022	265 022	265 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	240 952	240 952	240 952
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(844)	(856)	(321)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>505 130</b>	<b>505 118</b>	<b>505 653</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	170	170	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>170</b>	<b>170</b>	<b>-</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	93	146	29
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>93</b>	<b>146</b>	<b>29</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>505 393</b>	<b>505 434</b>	<b>505 682</b>



Руководитель *М.И. Калашникова*  
(подпись)

**Калашникова Марина  
Валентиновна**  
(расшифровка подписи)

15 июля 2019 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2019 г.

		Форма по ОКУД		Коды		
		Дата (число, месяц, год)		30	06	2019
Организация <u>Акционерное общество "Альфа"</u>		по ОКПО		28948172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		7710957083		
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>		по ОКВЭД		70.22		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>		по ОКОПФ / ОКФС		12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(138)	(233)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(138)	(233)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	230	50
	Прочие расходы	2350	(23)	(13)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	69	(196)
	Текущий налог на прибыль	2410	(7)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(7)	39
	Прочее	2460	(43)	-
	в том числе:			
	Корректировка ОНА за 2014г.		(43)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12	(157)

Отчет об оценке № 2269/2а-07/19

Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

Форма 07/10/002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 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	12	(157)
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

*М.В. Калашникова*  
(подпись)

Калашникова Марина  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

15 июля 2019 г.

Отчет об оценке № 2269/2а-07/19

Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

**Акционерное общество «Альфа»**

125047, Москва, улица Бутырский Вал, дом 10, помещение 8

ИНН 7710957083 КПП 771001001 ОГРН 1147746139914

№ \_\_\_\_\_

По месту требования

От 15 июля 2019 г.

Расшифровка финансовых вложений на 30.06.2019 г.

Наименование контрагента	Сумма Тыс. руб.
Акции обыкновенные класс А CREMETIO TRADING LTD	505 192
Итого по строке 1170	505 192

Генеральный директор



М. В. Калашникова

**ВЫПИСКА**  
из Единого государственного реестра юридических лиц

08.07.2019

№ ЮЭ9965-19-  
62250475

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1147746139914

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 08 » июля 20 19 г.  
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА"
2	Сокращенное наименование	АО "АЛЬФА"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748718412 17.11.2014
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	125047
5	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
6	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА БУТЫРСКИЙ ВАЛ
7	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 10
8	Офис (квартира и т.п.)	ПОМЕЩЕНИЕ 8
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<b>Сведения о регистрации</b>		
10	Способ образования	Создание юридического лица
11	ОГРН	1147746139914
12	Дата регистрации	17.02.2014
13	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
14	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
15	Адрес регистрирующего органа	125373, г.Москва, Походный проезд, домовладение 3, стр.2
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
17	ИНН	7710957083
18	КПП	771001001

Выписка из ЕГРЮЛ  
08.07.2019 15:25

ОГРН 1147746139914

Страница 1 из 8

19	Дата постановки на учет	17.02.2014
20	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по г. Москве
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2147748718423 17.11.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
22	Регистрационный номер	087101130189
23	Дата регистрации	18.02.2014
24	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Главное Управление Пенсионного фонда РФ №10 Управление №1 по г. Москве и Московской области муниципальный район Тверской г.Москвы
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746260282 19.02.2014
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
26	Регистрационный номер	772106541977211
27	Дата регистрации	18.02.2014
28	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №21 Государственного учреждения - Московского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
29	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147746256707 19.02.2014
<b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>		
30	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
31	Размер (в рублях)	265022000
32	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	9157746790720 17.06.2015
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	6147748093421 25.11.2014
34	Фамилия	КАЛАШНИКОВА
35	Имя	МАРИНА
36	Отчество	ВАЛЕНТИНОВНА
37	ИНН	772470832540
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147748093421 25.11.2014
39	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
40	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6147748093421 25.11.2014

<b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>		
<i>В соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц в Едином государственном реестре юридических лиц содержатся сведения об учредителях акционерного общества, а не о его акционерах. Сведения об акционерах общества отражаются в реестре акционеров, держателем которого является само общество или регистратор</i>		
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1147746139914 17.02.2014
42	Фамилия	НАГИН
43	Имя	ВАДИМ
44	Отчество	СЕРГЕЕВИЧ
45	ИНН	772851100507
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
47	Номинальная стоимость доли (в рублях)	22000
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<b>Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества</b>		
49	ОГРН	1027700534806
50	ИНН	7723103642
51	Полное наименование	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РДЦ ПАРИТЕТ"
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6197746846907 12.02.2019
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
53	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
55	Код и наименование вида деятельности	66.19.4 Деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
2		
57	Код и наименование вида деятельности	68.31.1 Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014

3		
59	Код и наименование вида деятельности	68.31.2 Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
4		
61	Код и наименование вида деятельности	68.31.3 Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
5		
63	Код и наименование вида деятельности	68.31.4 Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1147746139914 17.02.2014
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
1		
65	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1147746139914 17.02.2014
66	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
67	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
68	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
69	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
70	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
71	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
72	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
73	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
74	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
75	Номер документа	117
76	Дата документа	06.02.2014

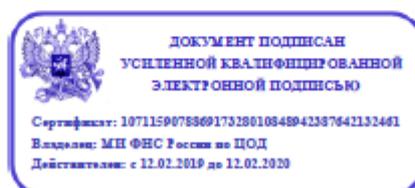
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
77	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	77 016059658 19.02.2014
<b>2</b>		
78	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746197043 17.02.2014
79	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
80	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>3</b>		
81	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746256707 19.02.2014
82	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
83	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>4</b>		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147746260282 19.02.2014
85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
<b>5</b>		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	7147747394271 12.08.2014
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
90	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
91	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
92	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001

6		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748718412 17.11.2014
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
95	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
96	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
97	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
98	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
99	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
100	Номер документа	428
101	Дата документа	10.11.2014
102	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
7		
103	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2147748718423 17.11.2014
104	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
105	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
8		
106	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6147748093421 25.11.2014
107	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
108	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
109	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

110	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
111	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
9		
112	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	9157746790720 17.06.2015
113	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
114	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
115	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
116	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
117	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
118	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
119	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
120	Номер документа	77
121	Дата документа	03.06.2015
122	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
123	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
124	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
10		
125	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	6197746846907 12.02.2019
126	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

127	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
128	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
129	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
130	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://service.nalog.ru/vyp>



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

Герб Республики Кипр  
РЕСПУБЛИКА КИПР

HE 336734

МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ, ТОРГОВЛИ, ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ТУРИЗМА  
ДЕПАРТАМЕНТ РЕГИСТРАТОРА КОМПАНИЙ  
И ОФИЦИАЛЬНОГО ЛИКВИДАТОРА  
НИКОСИЯ

22 апреля 2019 года

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

КРЕМЕЦИО ТРЭЙДИНГ ЛТД

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с архивными сведениями, хранящимися в данном Департаменте, Акционерами вышеназванной Компании являются:

<u>Имена и адреса</u>	<u>Класс (стоимость)</u>	<u>Код-во акций</u>
<b>АЛЬФА АО</b> Бутырский Вал, Помещение 8, 10 Москва, 125047, Россия	КЛАСС А (0,01 ЕВРО)	102000
<b>УНИЯ АО</b> Бутырский Вал, Помещение 11, 10 Москва, 125047, Россия	КЛАСС Б (0,01 ЕВРО)	49000
<b>ГЕЛИОС АО</b> Обручева 30/1, СТРОЕНИЕ 2, 1-й этаж, Квартира/Офис 13 Москва 117485, Россия	КЛАСС Б (0,01 ЕВРО)	49000

- подпись -

За Регистратора Компаний

<b>АПОСТИЛЬ</b> (Гаагская конвенция от 5 октября 1961 г.)	
1. Страна: Кипр	
Настоящий официальный документ	
2. подписан: ГАВРИЭЛЛА ГАВРИЭЛЬ	
3. выступающим в качестве: Регистратора компаний	
4. скреплен печатью/штампом: Регистратора компаний	
Удостоверено:	
5. в Никосии	6. 23 апреля 2019 года
7. В. ИОАННУ	
8. за НИК МЮОП №: 80819/19	
9. Печать/штамп	10. Подпись: - подпись -
	Постоянный Секретарь Министерства Юстиции и Общественного порядка
Скреплено круглой печатью: «Министерство Юстиции и Общественного порядка» Марка гербового сбора	

Номер компании: 481335, номер записи: 23736693

г. Моск-

**CREMETIO TRADING LTD**

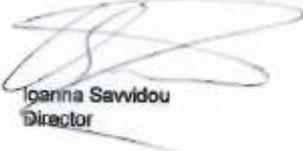
**STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE PERIOD 01.01.2018 - 31.12.2018**

	USD
<b>Income</b>	
Interest Income	0.00
Interest Expense	0.00
Profit/(loss) from Operations	0.00
<b>Other income/(expenses)</b>	
Finance income/(cost)	-30,922,040.04
Administrative expenses	-3,494.46
	-30,925,534.50
<b>Net profit/(loss) before tax</b>	-30,925,534.50
Corporation Tax	0.00
<b>Net profit/(loss) after tax</b>	-30,925,534.50

**CREMETIO TRADING LTD**

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
AS AT 31 DECEMBER 2018**

	USD
<b>Non Current Assets</b>	
Investments	1.00
	<u>1.00</u>
<b>Current Assets</b>	
Debtors	0.00
Cash & Cash Equivalents	0.00
	<u>0.00</u>
<b>Total Assets</b>	<b>1.00</b>
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	
<b>Equity</b>	
Share Capital	2,335.00
Share Premium	31,344,818.00
Profit & loss account	-31,347,243.50
	<u>-90.50</u>
<b>Current liabilities</b>	
Creditors	0.00
	<u>91.50</u>
<b>Total liabilities</b>	<b>91.50</b>
<b>Total equity and liabilities</b>	<b>1.00</b>

  
Ioanna Sawidou  
Director

Date: 26 March 2019

СПРАВКА С РАСШИФРОВКАМИ БАЛАНСА  
CREMETIO TRADING LTD  
на 31.12.2018

Финансовые вложения, в т.ч.:

Форма инвестиций	Доля владения	Наименование объекта инвестирования (наименование бумаги, акции)	Стоимость на балансе (Долларах США)
<b>Долгосрочные финансовые вложения:</b>			
Акции	49.48%	MISTALDA HOLDINGS LIMITED	1
Итого			1

Директор

М.П.

Ioanna Savvidou / Иоанна  
Саввидоу

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Альфа"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность	ИНН	28948172		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	7710957083		
Местонахождение (адрес)	125047, Москва г, Бутырский Вал ул, д. № 10, пом. 8	по ОКФС / ОКФС	70.22		
		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	505 192	505 192	505 192
	Отложенные налоговые активы	1180	218	127	43
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	505 410	505 319	505 235
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	12	29	25
	Дебиторская задолженность	1230	12	26	5
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	308	793
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	24	363	823
	<b>БАЛАНС</b>	1600	505 434	505 682	505 058

Форма 0710001 с2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	265 022	265 022	265 022
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	240 952	240 952	240 952
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(856)	(321)	16
	Итого по разделу III	1300	505 118	505 653	505 990
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	170	-	50
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	170	-	50
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	146	29	18
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	146	29	18
	<b>БАЛАНС</b>	1700	505 434	505 682	506 058

Руководитель

(подпись)



Калашникова Марина

Валентиновна

(расшифровка подписи)

5 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация <u>Акционерное общество "Альфа"</u>	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности <u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	по ОКПО	31	12	2018
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	ИНН	28948172		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД	7710957083		
	по ОКФС / ОКФС	70.22		
	по ОКЕИ	12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(433)	(446)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(433)	(446)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	50
	Прочие расходы	2350	(193)	(25)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(626)	(421)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(34)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	91	84
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(535)	(337)

Форма 0710002 г.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	(535)	(337)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Калашникова Марина  
Валентиновна

(расшифровка подписи)

5 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2017
Организация	<u>Акционерное общество "Альфа"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления</u>	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		28948172		
		7710957083		
		70.22		
		12267	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(446)	(380)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(446)	(380)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	50	432
	Прочие расходы	2350	(25)	(20)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(421)	32
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(6)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	84	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(337)	26

Отчет об оценке № 2269/2а-07/19

Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО «Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

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	(337)	26
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)

Калашникова Марина  
Валентиновна  
(расшифровка подписи)

24 января 2018 г.



Отчет об оценке № 2269/2а-07/19

Определение справедливой (рыночной) стоимости 100% пакета акций в количестве 2 650 220 шт. АО  
«Альфа» (ИНН 7710957083), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-82456-Н

---

УТВЕРЖДЕН

Решением №07/11/2014  
единственного акционера  
Закрытого акционерного общества «Альфа»  
от 07 ноября 2014 года

УСТАВ  
Акционерного общества  
«Альфа»

Москва, 2014 год

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Акционерное общество «Альфа», в дальнейшем именуемое «Общество», создано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» от «26» декабря 1995 года № 208-ФЗ (далее – «Закон») и другими правовыми актами Российской Федерации.
- 1.2. Общество создано на неограниченный срок.

### 2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

- 2.1. Фирменные наименования Общества на русском языке:  
полное наименование - Акционерное общество «Альфа»,  
сокращенное наименование - АО «Альфа».  
Наименование на иностранном (английском) языке: Alfa JSC.
- 2.2. Местом нахождения Общества является город Москва, Российская Федерация

### 3. АКЦИОНЕРЫ ОБЩЕСТВА.

#### ПОРЯДОК ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 3.1. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров лицом, имеющим предусмотренную законом лицензию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно письменно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных.
- 3.2. Внесение записей и отказ от внесения записей в реестр акционеров Общества осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества может быть обжалован в суд. По решению суда держатель реестра акционеров Общества обязан внести в указанный реестр соответствующую запись.

### 4. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 4.1. Общество создано с целью осуществления деятельности в соответствии с настоящим уставом и направленной на максимальное использование материальных, интеллектуальных, организационных и финансовых возможностей для получения прибыли.
- 4.2. Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
  - консультирование по вопросам финансового посредничества;
  - предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества.
- 4.3. Общество вправе вести также иную деятельность, не запрещенную законодательством Российской Федерации. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, Общество получает в установленном законом порядке соответствующие лицензии.

### 5. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

- 5.1. Общество считается созданным с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
- 5.2. Общество вправе от своего имени совершать как в Российской Федерации, так и за границей сделки и иные юридические действия (акты), приобретать имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (арбитражном, третейском).
- 5.3. Общество является собственником имущества, интеллектуальной и промышленной собственности, в том числе переданных ему акционерами, произведенной Обществом продукции и полученных Обществом доходов, а также иного имущества, приобретенного им по другим законным основаниям. Взыскание на имущество Общества может быть обращено лишь по решению органов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации вправе принимать подобные решения.
- 5.4. Общество имеет круглую печать со своим полным фирменным наименованием на русском языке и указанием места его нахождения.  
Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также

зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

- 5.5. Общество имеет самостоятельный баланс, а также вправе в установленном порядке открывать рублевые и валютные счета в банках на территории Российской Федерации и за ее пределами.
- 5.6. Общество вне места своего нахождения может создавать филиалы и открывать представительства, действующие на основании соответствующих утвержденных положений, и руководство деятельностью которых осуществляется назначенными Обществом руководителями, действующими на основании соответствующих доверенностей.
- 5.7. Общество может быть учредителем (акционером, участником и т.п.) других юридических лиц (обществ, товариществ и т.п.), в том числе иметь дочерние общества, а также в соответствующих некоммерческих организациях, на добровольных началах объединяться в союзы (ассоциации) как на территории Российской Федерации, так и других государств с соблюдением требований законодательства Российской Федерации или соответствующего иностранного государства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

#### **6. РАЗМЕР, ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА**

- 6.1. Уставный капитал Общества составляет из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.
- 6.2. Уставный капитал Общества составляет 22 000 (Двадцать две тысячи) рублей. Уставный капитал разделен на 220 (Двести двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
- 6.3. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты. Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.  
Решение вопроса об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций может быть принято общим собранием акционеров одновременно с решением о внесении в устав Общества положений об объявленных акциях, необходимых в соответствии с Законом для принятия такого решения или об изменении положений об объявленных акциях.
- 6.4. Решение об изменении уставного капитала и о внесении соответствующих изменений в настоящий устав принимается общим собранием акционеров.
- 6.5. Увеличение уставного капитала Общества допускается после его полной оплаты.  
Увеличение уставного капитала производится путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.
- 6.6. Уменьшение уставного капитала Общества осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 6.7. Акционеры Общества имеют право полностью или частично уступить принадлежащие им акции (или их часть) друг другу, Обществу, либо третьим лицам.
- 6.9.1. Акционер общества, намеренный продать свои акции третьему лицу, обязан письменно известить об этом остальных акционеров общества и само Общество с указанием цены и других условий продажи акций.  
Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. Общество имеет преимущественное право приобретения акций, продаваемых его акционерами, если акционеры не, использовали свое преимущественное право приобретения акций.  
Срок осуществления преимущественного права составляет один месяц с момента извещения акционеров о цене и других условиях продажи акций.  
Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.  
В случае если акционеры Общества и (или) Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.
- 6.9.2. Продажа акций (их части) третьим лицам допускается лишь после полной оплаты своих акций

- продающим их акционером и на аналогичных условиях предложения купли-продажи данных акций другим акционерам Общества (Обществу).
- При продаже акций происходит одновременный переход к лицу, вступающему во владение ими, всех прав и обязанностей, принадлежащих акционеру, уступающему свои акции.
- 6.10. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению общего собрания акционеров Общества. Общество не вправе принимать решение о приобретении акций, если номинальная стоимость акций Общества, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества.
- Голосование и определение кворума на общих собраниях акционеров происходит без учета указанных акций, по ним не начисляются дивиденды.
- В случае если на общем собрании акционеров будет принято решение о приобретении Обществом размещенных акций, то приобретенные Обществом акции в соответствии с законодательством Российской Федерации переходят на баланс Общества и подлежат реализации в течение года по цене не ниже их рыночной стоимости, в противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.
- 7. АКЦИИ ОБЩЕСТВА, ДИВИДЕНДЫ ПО АКЦИЯМ ОБЩЕСТВА**
- 7.1. Общество размещает обыкновенные именные бездокументарные акции, порядок выпуска которых определяется законодательством Российской Федерации. Номинальная стоимость одной акции - 100 (Сто) рублей. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.2. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 30 000 000 (Тридцать миллионов) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая (объявленные акции). Объявленные акции выпускаются в бездокументарной форме. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.
- 7.3. Объявленные обыкновенные именные акции Общества при их размещении предоставляют тот же объем прав, что и размещенные обыкновенные именные акции Общества.
- 7.4. В случае неполной оплаты акций в сроки, определенные соответствующим решением об их размещении, право собственности на данные акции переходит к Обществу. Денежные средства и/или иное имущество, внесенные в оплату акций по истечении вышеуказанного срока, не возвращаются.
- 7.5. Каждая обыкновенная акция Общества (после ее полной оплаты) предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе каждая обыкновенная акция предоставляет ее владельцу один голос на общем собрании акционеров Общества.
- 7.6. Акции существуют в форме записи на лицевых счетах в реестре с указанием соответствующих данных. Дивидендом является часть чистой прибыли Общества, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности. Дивиденды начисляются и выплачиваются только по полностью оплаченным акциям. Дивиденды могут выплачиваться ежеквартально, раз в полгода или раз в год. Общество объявляет размер дивиденда без учета соответствующих налогов с них. Дивиденды могут выплачиваться акциями (капитализация прибыли), товарами. Размер дивиденда в расчете на одну обыкновенную акцию, а также порядок, способ и сроки выплаты дивидендов определяются общим собранием акционеров.
- 7.7. Общее собрание акционеров вправе принимать решения о нецелесообразности выплаты дивидендов по обыкновенным акциям. Выплата объявленных общим собранием акционеров дивидендов является обязательной для Общества.
- 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ - ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА**
- 8.1. С момента приобретения акций Общества в установленном порядке к приобретателю переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим уставом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества обладают следующими правами:
- участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

- получать дивиденды по акциям, а в случае ликвидации Общества - правом на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;
  - избирать и быть избранным в органы управления Общества, т.е. участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном настоящим уставом;
  - получать полную информацию о деятельности Общества, в том числе данные бухгалтерского и иного обязательного учета и отчетности, а также знакомиться с уставом (всеми изменениями, дополнениями и редакциями), документами, исходящими от органов управления и контроля, другими внутренними документами Общества, а также иными документами, связанными с деятельностью Общества и затрагивающими права и интересы акционеров;
  - обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены Законом об АО;
  - требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу;
  - оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса или Закона «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;
  - вносить предложения о совершенствовании деятельности Общества, устранении недостатков в работе органов управления и контроля Общества;
  - осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации
- 8.3. Акционеры (их представители), не присутствующие (незарегистрированные) на общем собрании акционеров по объективным причинам, в том числе не получившие соответствующие уведомления, или голосовавшие против принятия ниже перечисленных решений, вправе требовать оценки и выкупа Обществом принадлежащих данным акционерам акций, если общим собранием приняты следующие решения:
- о реорганизации Общества;
  - о совершении Обществом крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
  - о внесении изменений и дополнений в настоящий устав, об утверждении новых редакций настоящего устава, ограничивающих права и законные интересы данных акционеров.
- 8.3.1. Письменное требование акционера о выкупе Обществом акций направляется Обществу с указанием необходимых данных, включая условия выкупа, не позднее сорока пяти дней с момента принятия соответствующего решения общего собрания акционеров. Общество обязано выкупить акции у акционера, предъявившего требование о выкупе, в течение тридцати дней по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего пункта.
- 8.3.2. Общая сумма средств, направляемых на выкуп данных акций, не может превышать десяти процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требования выкупа акций. Если общая стоимость заявленных к выкупу акций превышает вышеуказанную сумму, то акции выкупаются Обществом пропорционально заявленным требованиям акционеров.
- 8.4. Акционеры Общества имеют и другие права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.
- 8.5. Акционеры Общества обязаны:
- оплачивать акции в порядке, размере, сроки и способами, предусмотренными соответствующим договором об их приобретении и законодательством Российской Федерации;
  - соблюдать положения настоящего устава и выполнять решения органов управления Общества;
  - не разглашать коммерческую и иную конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
  - нести убытки, связанные с деятельностью Общества, в пределах: стоимости принадлежащих им и полностью оплаченных ими акций Общества, а при неполной оплате акций - нести

- солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций;
- оказывать Обществу содействие в осуществлении последним своей деятельности и при необходимости непосредственно участвовать в ней;
  - участвовать в образовании имущества Общества в необходимом размере в порядке, способом и в сроки, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации или Уставом Общества;
  - участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с Законом «Об акционерных обществах», если его участие необходимо для принятия таких решений;
  - не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;
  - не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.
  - исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и решениями общих собраний акционеров, принятыми в установленном порядке.

Выбытие из состава акционеров Общества не освобождает акционера от ранее принятых им обязательств по отношению к Обществу и равным образом не прекращает ранее возникших обязательств Общества перед таким акционером до полного имущественного расчета по таким обязательствам.

#### 9. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА И ПОРЯДОК РА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ И ПОКРЫТИЯ УБЫТКОВ ОБЩЕСТВА

- 9.1. В Обществе по решению общего собрания акционеров создается резервный фонд в размере, устанавливаемом общим собранием акционеров, но не менее пяти процентов от уставного капитала Общества. Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения установленного размера. Размер ежегодных отчислений в резервный фонд определяется общим собранием акционеров согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
- 9.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества при отсутствии иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.
- 9.3. По решению Общего собрания акционеров могут создаваться и иные фонды Общества. Отчисления в остальные фонды осуществляются в порядке и размерах, устанавливаемых общим собранием акционеров.
- 9.4. В процессе хозяйственной деятельности Общества образуется балансовая прибыль, подлежащая налогообложению в соответствии с законодательно установленными нормативами.
- 9.5. Оставшаяся после налогообложения чистая прибыль, после образования фондов, необходимых для нормальной финансово-хозяйственной деятельности Общества, а также после вычета сумм, предназначенных по решению общего собрания акционеров на иные цели, распределяется между акционерами пропорционально принадлежащим им акциям на день распределения. Порядок и ограничения на выплату дивидендов определяются законодательством Российской Федерации.
- 9.6. Возможные убытки Общества могут покрываться за счет средств резервного фонда. При недостатке средств резервного фонда для покрытия убытков, решение об источниках их погашения принимается общим собранием акционеров.
- 9.7. Все вопросы, связанные с распределением прибыли и покрытием возможных убытков, рассматриваются и утверждаются общим собранием акционеров.

#### 10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров Общества - высший орган управления.
2. Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

В период, когда в Обществе число акционеров – владельцев голосующих акций составляет менее пятидесяти,

Совет директоров не формируется. Функции Совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров. Органом Общества, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня является генеральный директор.

#### 11. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 11.1. Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров. Годовое общее собрание проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. Все собрания, кроме годового, являются внеочередными.
- 11.2. Внеочередные общие собрания созываются в течение сорока дней с момента представления требования о проведении внеочередного собрания акционеров. Если в течение указанного выше срока не принято решение о созыве общего собрания или принято решение об отказе от его созыва, то внеочередное общее собрание может быть созвано лицами, требующими его созыва.
- 11.3. Каждый акционер вправе уполномочить любое лицо представлять его интересы на общих собраниях акционеров. Такие полномочия подтверждаются соответствующим образом оформленной доверенностью. Представители акционеров могут быть постоянными либо выбранными на определенный срок. Акционеры вправе в любое время заменить своего представителя, поставив об этом в известность других акционеров Общества в письменном виде.
- 11.4. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества. При отсутствии кворума для проведения общего собрания акционеров Общества объявляется дата проведения нового общего собрания акционеров без изменения повестки дня, которое созывается в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Повторное общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем тридцатью процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.
- 11.5. Председатель общего собрания акционеров Общества организует ведение соответствующего протокола. Книга протоколов должна быть предоставлена любому из акционеров Общества по его требованию. В случае необходимости, по просьбе акционера, ему выдаются удостоверенные выписки из книги протоколов.
- 11.6. Требования к порядку проведения (созыв, кворум, принятие решений и т.п.) общего собрания, как в очной, так и в заочной форме определяются настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.

#### 12. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

- 12.1. К компетенции общего собрания акционеров Общества относится:
1. определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования имущества Общества;
  2. утверждение и изменение устава Общества;
  3. образование других органов Общества (в т.ч. единоличного исполнительного органа) и досрочное прекращение их полномочий;
  4. утверждение годовых отчетов и бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;
  5. принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об участии Общества в других юридических лицах, о создании филиалов и об открытии представительств Общества;
  6. принятие решений о реорганизации и ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении ликвидационного баланса;
  7. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
  8. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

9. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
  10. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
  11. распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
  12. определение порядка ведения общего собрания акционеров;
  13. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
  14. дробление и консолидация акций;
  15. принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных Законом;
  16. принятие решения об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных Законом;
  17. приобретение обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Законом;
  18. принятие решений об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
  19. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
  20. принятие решения об обращении с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества,;
  21. принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;
  22. решение иных вопросов, предусмотренных Законом.
- 12.2. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания, не могут быть переданы на решение иному органу Общества, за исключением случаев, предусмотренных Законом.
- 12.3. Общее собрание не вправе рассматривать вопросы, не отнесенные законодательством Российской Федерации к его компетенции. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня.

### 13. РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 13.1. Решение общего собрания акционеров, принятое с нарушением действующего законодательства Российской Федерации или настоящего устава Общества, может быть оспорено в судебном порядке.
- 13.2. Если все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно. При этом положения главы VII Федерального закона «Об Акционерных обществах», определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания акционеров.

### 14. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ОБЩЕСТВА

- 14.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - генеральным директором Общества, к компетенции которого относятся все вопросы деятельности Общества, за исключением отнесенных к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор Общества подотчетен общему собранию акционеров.
- 14.2. Генеральный директор Общества избирается (назначается) на общем собрании акционеров сроком на три года с возможностью неоднократного продления этого срока.
- 14.3. Генеральный директор Общества организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества и несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за выполнение возложенных на Общество задач и обязанностей, в том числе несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского и иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой и иной необходимой отчетности в соответствующие органы, достоверность сведений о деятельности Общества, предоставляемых акционерам и кредиторам Общества.
- 14.4. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

- представляет интересы Общества;
  - совершает от имени Общества сделки и иные юридические акты как в Российской Федерации, так и за ее пределами;
  - издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
  - имеет право подписи финансовых, банковских и бухгалтерских документов;
  - открывает (закрывает) в установленном порядке счета Общества;
  - распоряжается имуществом Общества в процессе его обычной хозяйственной деятельности;
  - принимает на работу и увольняет с работы работников Общества;
  - выдает доверенности от имени Общества;
  - осуществляет иные функции, возложенные на него общим собранием акционеров в рамках действующего законодательства Российской Федерации.
- 14.5. На отношения между Обществом и генеральным директором действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям законодательства Российской Федерации об акционерных обществах. Условия труда, его оплаты устанавливаются в трудовом договоре, заключаемом генеральным директором и Обществом (представленным лицом, уполномоченным общим собранием акционеров, на котором избран (назначен) генеральный директор).

#### 15. АУДИТОР ОБЩЕСТВА

- 15.1. Внешняя проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором (аудиторской организацией или индивидуальным аудитором) Общества, который не должен быть связан имущественными и/или иными интересами с Обществом или его акционерами.
- 15.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества производится решением общего собрания акционеров, или по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее чем десятью процентами голосующих акций Общества, но не реже одного раза в год.
- 15.3. Аудиторская проверка должна быть проведена, помимо законодательно установленных обязательных случаев, в любое время по инициативе органов управления, а также по требованию акционера, владеющего в совокупности не менее, чем десятью процентами голосующих акций Общества.
- 15.4. Должностные лица Общества обязаны представлять аудитору Общества все необходимые ей документы (информацию, материалы), касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Общества, включая документы бухгалтерского и иного учета и отчетности, а также давать личные объяснения. Проверки не должны нарушать нормальный режим работы Общества, результаты проверок направляются общему собранию акционеров Общества.

#### 16. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ, ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА

- 16.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Генеральный директор и иные должностные лица Общества несут ответственность в установленном законодательством Российской Федерации порядке за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского, иного учета и отчетности в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета, другой финансовой и иной обязательной отчетности в соответствующие органы контроля.
- 16.2. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется аудитором Общества, а в соответствующих случаях налоговыми инспекциями и другими органами государственного контроля в пределах их компетенции.
- 16.3. Финансовый год Общества совпадает с календарным годом.
- 16.4. Общество обязано хранить документы (перечень, порядок и сроки хранения которых установлены Законом) по месту нахождения его единоличного исполнительного органа. Ответственный за хранение документов Общества - генеральный директор.

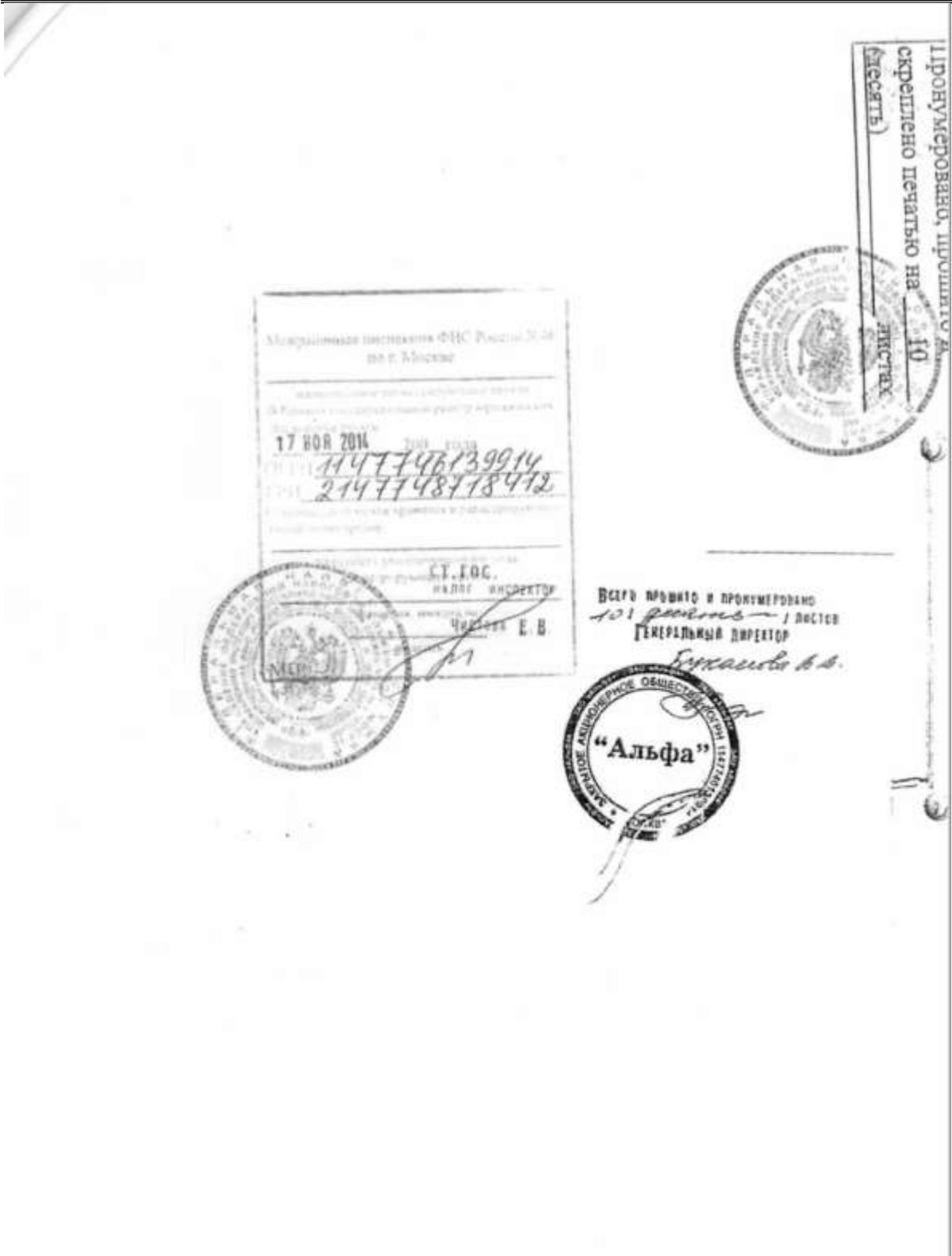
#### 17. ПОРЯДОК ЛИКВИДАЦИИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

- 17.1. Ликвидация Общества влечет его прекращение без перехода в порядке универсального правопреемства его прав и обязанностей к другим лицам.
- 17.2. Общество ликвидируется по решению общего собрания акционеров.

**18. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 18.1. Если одно из положений настоящего устава становится недействительным, то это не затрагивает остальных его положений и устава в целом. Недействительное положение заменяется положением, допустимым в правовом отношении и близким по смыслу к заменяемому.
- 18.2. Общество в целях реализации государственной, социальной, экономической и налоговой политики несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по личному составу и др.), обеспечивает передачу на государственное хранение документов, имеющих научно-историческое значение в Главархив Москвы в соответствии с перечнем необходимых документов, согласованным с данным архивом, хранит и использует в установленном порядке документы по личному составу.
- 18.3. Устав вступает в силу с даты его государственной регистрации.





УТВЕРЖДЕНЫ

на основании Решений б/н единственного акционера  
Акционерного общества «Альфа» от 10 февраля 2015 года и 05 июня 2015 года  
и зарегистрированного 21.05.2015 г. отчета об итогах дополнительного выпуска  
ценных бумаг Акционерного общества «Альфа», зарегистрированного  
Главным управлением Центрального Банка Российской Федерации  
По Центральному Федеральному округу г. Москва



**ИЗМЕНЕНИЯ К УСТАВУ**  
Акционерного общества «Альфа»

Изложить п.6.2. ст.6 Устава в следующей редакции:

6.2. Уставный капитал Общества составляет 265 022 000 (Двести шестьдесят пять миллионов двадцать две тысячи) рублей. Уставный капитал разделен на 2 650 220 (Два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч двести двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.

Изложить п.7.2. ст.7 Устава в следующей редакции:

7.1. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 27 350 000 (Двадцать семь миллионов триста пятьдесят тысяч) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая (объявленные акции). Объявленные акции выпускаются в бездокументарной форме. Независимо от формы оплаты акций их стоимость выражается в рублях.

Генеральный директор Акционерного общества «Альфа»  
Калашникова М.В.





Зарегистрировано " 16 " МАР 2015 г.  
Государственный регистрационный номер

1-01-82456-Н-0002

Главное управление Центрального банка  
Российской Федерации по Центральному  
федеральному округу г. Москва

(указывается наименование регистрирующего органа)

Начальник Управления  
Регистрации Записей

Эмиссионный отдел (подпись уполномоченного лица)

О. В. Симоненко (печать регистрирующего органа)

## РЕШЕНИЕ О ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

### Акционерное общество "Альфа"

*акции обыкновенные именные бездокументарные номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая в количестве 2 650 000 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) штук, способ размещения - закрытая подписка*

Утверждено решением единственного акционера АО «Альфа», принятым «10» февраля 2015 года, решение от «10» февраля 2015 года № б/н

на основании решения об увеличении уставного капитала АО «Альфа» путем размещения дополнительных акций, принятого единственным акционером АО «Альфа» «10» февраля 2015 года, решение от «10» февраля 2015 года №б/н

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: город Москва, Российская Федерация, тел. +7(499) 322-19-53

Генеральный директор *М.В. Калашникова* М.В. Калашникова

Дата «20» февраля 2015 года



1. Вид, категория (тип) ценных бумаг:  
*акции (именные) обыкновенные неконвертируемые*
2. Форма ценных бумаг:  
*бездокументарные*
3. Указание на централизованное хранение:  
*Данный пункт заполняется только для документарных ценных бумаг*
4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги дополнительного выпуска (руб.):  
*100*
5. Количество ценных бумаг дополнительного выпуска (штук):  
*2 650 000*
6. Общее количество ценных бумаг выпуска, размещенных ранее (штук):  
*220*
7. Права владельца каждой ценной бумаги дополнительного выпуска:
  - 7.1. Для обыкновенных акций указываются точные положения устава акционерного общества о правах, предоставляемых акционерам обыкновенными акциями: о праве на получение объявленных дивидендов, о праве на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, о праве на получение части имущества акционерного общества в случае его ликвидации.  
*В соответствии с пунктом 8.2. Устава АО «Альфа» (далее – Общество, Эмитент):  
Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества обладают следующими правами:  
участвовать в общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;  
получать дивиденды по акциям, а в случае ликвидации Общества – правом на получение части его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.*  
*Уставом не предусмотрено ограничение максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру*
  - 7.2. *Не указывается для данной категории ценных бумаг*
  - 7.3. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*
  - 7.4. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*
  - 7.5. *Не указывается для данного вида ценных бумаг*
  - 7.6. *Размещаемые ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов*
8. Условия и порядок размещения ценных бумаг дополнительного выпуска:
  - 8.1. Способ размещения ценных бумаг: *Закрытая подписка*  
Круг потенциальных приобретателей ценных бумаг (также может указываться количество ценных бумаг, размещаемых каждому из указанных лиц):  
*Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Север Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый», ОГРН 1063528065611 (далее – Участник закрытой подписки)*  
*Количество ценных бумаг, подлежащих размещению в пользу Участника закрытой подписки: не более 2 650 000 (два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) штук.*
  - 8.2. Срок размещения ценных бумаг:  
Порядок определения даты начала размещения: *первый рабочий день, следующий за датой государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг*

Порядок определения даты окончания размещения: *дата размещения последней акции дополнительного выпуска, но не позднее двух месяцев с даты начала размещения*  
Срок размещения ценных бумаг указанием на даты раскрытия какой-либо информации о выпуске ценных бумаг не определяется

### 8.3 Порядок размещения ценных бумаг

Порядок и условия заключения гражданско-правовых договоров (порядок и условия подачи и удовлетворения заявок) в ходе размещения ценных бумаг:

*Размещение ценных бумаг настоящего дополнительного выпуска Участнику закрытой подписки осуществляется путем заключения договора / договоров купли-продажи ценных бумаг (далее – Договор).*

*Заключение Договора осуществляется в простой письменной форме путем составления одного документа и подписания его сторонами в согласованном ими количестве экземпляров.*

*Заключение Договора осуществляется по адресу: Россия, 125047, Москва, улица Бутырский Вал, дом 10, помещение 8 не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты окончания размещения.*

*После подписания Договора купли-продажи ценных бумаг Участник закрытой подписки оплачивает приобретаемые ценные бумаги и представляет Эмитенту документ, подтверждающий полную оплату приобретаемых ценных бумаг.*

*Размещаемые ценные бумаги должны быть полностью оплачены Участником закрытой подписки в срок, определенный договором купли-продажи, с учетом срока, необходимого для внесения приходной записи по лицевому счету номинального держателя, открытого в реестре акционеров Эмитента Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированная депозитарная компания «Гарант» (далее – Депозитарий), как специализированному депозитарию ЗПИФ смешанных инвестиций «СЭМ Эстейт Первый», с последующим зачислением ценных бумаг на счет депозитариуса Участника закрытой подписки, открытый им в Депозитарии (далее – Счет номинального держателя).*

*Обязательство по оплате размещаемых акций считается исполненным с момента поступления денежных средств на соответствующий счет Эмитента, предусмотренный настоящим Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг.*

*После полной оплаты приобретаемых ценных бумаг в течение срока их размещения в реестр акционеров-владельцев именных ценных бумаг Эмитента вносится соответствующая запись.*

*Основанием для внесения приходной записи по Счету номинального держателя является передаточное распоряжение, которое передается Эмитентом лицу, осуществляющему ведение реестра акционеров Эмитента, не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты ценных бумаг Участником закрытой подписки, с учетом срока необходимого для проведения операции по зачислению ценных бумаг на Счет номинального держателя не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, установленного в настоящем Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.*

*Передаточное распоряжение направляется Эмитентом лицу, осуществляющему ведение реестра акционеров Эмитента, после осуществления Участником закрытой подписки полной оплаты приобретаемых ценных бумаг и представления Эмитенту документа, подтверждающего полную оплату ценных бумаг.*

*Ценные бумаги считаются размещенными с даты внесения соответствующей записи в реестр акционеров – владельцев ценных бумаг Эмитента.*

*Зачисление ценных бумаг на Счет номинального держателя осуществляется только после полной оплаты ценных бумаг и не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, установленного в настоящем Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.*

*При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется.*

*Ценные бумаги являются именованными ценными бумагами, ведение реестра владельцев которых осуществляется регистратором.*

*Лицо, которому эмитент выдает (направляет) передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения приходной записи по лицевому счету первого приобретателя (регистратор, первый приобретатель), а также иные условия выдачи передаточного распоряжения:*

*Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество "РДЦ ПАРИТЕТ"*

---

**Сокращенное фирменное наименование: ЗАО "РДЦ ПАРИТЕТ"**

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг 16-000-1-00294 выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг 16.01.2004, без ограничения срока действия.

Место нахождения: 115114, Москва, 2-й Кожевнический переулок, дом 12, строение 2.

После государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг Эмитент предоставляет Регистратору зарегистрированное Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг. Регистратор Эмитента вносит в реестр владельцев ценных бумаг информацию о дополнительном выпуске ценных бумаг и зачисляет ценные бумаги дополнительного выпуска на эмиссионный счет Эмитента в количестве, указанном в Решении о дополнительном выпуске ценных бумаг.

После оплаты Участникам закрытой подписки приобретаемых ценных бумаг Эмитент выдает Регистратору передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения приходной записи по Счету номинального держателя, но не позднее 3 (трех) рабочих дней до последнего дня срока размещения ценных бумаг, определенной п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг.

Регистратор в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения передаточного распоряжения и не позднее последнего дня срока размещения ценных бумаг, определенного п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг, производит операцию списания с эмиссионного счета Эмитента указанного в передаточном распоряжении количества ценных бумаг настоящего дополнительного выпуска и зачисления их на Счет номинального держателя.

Ценные бумаги не размещаются посредством подписки путем проведения торгов.

Размещение ценных бумаг Эмитентом с привлечением профессиональных участников рынка ценных бумаг, оказывающих Эмитенту услуги по размещению ценных бумаг не осуществляется.

Одновременно с размещением ценных бумаг предлагать к приобретению, в том числе, за пределами Российской Федерации посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги Эмитента того же вида, категории (типа), не планируется.

Акции, ценные бумаги, конвертируемые в акции, и опционы Эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа), не размещаются.

Ценные бумаги посредством закрытой подписки только среди акционеров Эмитента с предоставлением им возможности приобретения определенного (ограниченного) количества размещаемых ценных бумаг, не размещаются.

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, и заключение договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг Эмитента первым владельцам в ходе их размещения не требует принятия решения о предварительном согласовании указанных договоров в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства".

8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг (руб.):

190,91

8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг.

При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется

8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг:

Предусмотрена оплата денежными средствами.

Условия и порядок оплаты ценных бумаг: Оплата ценных бумаг настоящего выпуска производится денежными средствами в рублях Российской Федерации.

Датой оплаты дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций настоящего дополнительного выпуска является дата внесения денежных средств на счет Эмитента со следующими реквизитами:

*Полное фирменное наименование кредитной организации: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»*

*Сокращенное наименование кредитной организации: ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ»*

*Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 109240, Москва, улица Верхняя Радищевская, дом 3, строение 1*

*Банковские реквизиты счета:*

*Расчетный счет: 40702810300000006081*

*Корреспондентский счет: 30101810300000000985*

*в ОПЕРУ МГТУ Банка России*

*БИК: 044525985*

*Дополнительные акции при их приобретении оплачиваются полностью. Рассрочка оплаты при приобретении дополнительных акций не предусмотрена.*

*Срок оплаты: Размещаемые акции должны быть полностью оплачены их приобретателем в течение срока размещения ценных бумаг, указанного в п. 8.2. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг, в срок, определенный договором купли-продажи, с учетом положений п. 8.3. настоящего Решения о дополнительном выпуске ценных бумаг.*

**8.7. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг:**

*Документом, содержащим фактические итоги размещения ценных бумаг, который Эмитент должен представить в регистрирующий орган после завершения размещения ценных бумаг, является отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг.*

**9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям:**

*Данный пункт применяется только для облигаций*

**10. Сведения о приобретении облигаций**

*Данный пункт применяется только для облигаций*

**11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг:**

*Раскрытие информации о дополнительном выпуске ценных бумаг Федеральным законом от 22.04.1996 г. №39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" и Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 04.10.2011 г. № 11-46/пз-н "Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг" для данного Эмитента не предусмотрено.*

*Государственная регистрация дополнительного выпуска ценных бумаг регистрацией проспекта ценных бумаг не сопровождается.*

*Информация путем опубликования в периодическом печатном издании (изданиях) не раскрывается.*

*Информация путем опубликования на странице в сети Интернет не раскрывается.*

*Информация в форме ежеквартального отчета и сообщений о существенных фактах не раскрывается.*

*Эмитент и/или регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затраты на ее изготовление.*

**12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска):**

*Данный пункт применяется только для облигаций*

**13. Сведения о представителе владельцев облигаций:**

*Данный пункт применяется только для облигаций*

**14. Обязательство эмитента и (или) регистратора, осуществляющего ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, на превышающую затраты на ее изготовление:**

*Эмитент и/или регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затраты на ее изготовление.*

15. Обязательство эмитента обеспечить права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав:

*Эмитент обязуется обеспечить права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав*

16. Обязательство лиц, предоставивших обеспечение по облигациям обеспечить исполнение обязательств эмитента перед владельцами облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочки исполнения соответствующих обязательств по облигациям, в соответствии с условиями предоставляемого обеспечения.

*Данный пункт применяется только для облигаций*

17. Иные сведения, предусмотренные Стандартами:

*Отсутствуют*

Всего принят и пронумеровано  
61 лист в 2 листах  
Генеральный директор  
И.В. Колосов

*И.В. Колосов*



Форма № Р51003

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА"**  
*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"17" февраля 2014 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	1	3	9	9	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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*

"19" февраля 2014 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

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

  
Е. Н. Кулагина  
*Подпись: Фамилия, инициалы*  
МП

серия 77 №016059658

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА"**  
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

**О Г Р Н**

1	1	4	7	7	4	6	1	3	9	9	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

**17 февраля 2014**  
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 10**

**по г. Москве**

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

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП 

7	7	1	0	9	5	7	0	8	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

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

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

**Л. Н. Мочалкина**  
(подпись, фамилия, инициалы)



## 6.2. Документы Оценщика



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Божко Антон Витальевич**

паспорт: серия 9808 № 126845, выдан 12.08.2008 г.  
ТП УФМС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ) В КОБЯЙСКОМ  
РАЙОНЕ  
Код подразделения: 140-018

включен в реестр СРО «СФСО»:  
19.01.2017, регистрационный № 400  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «28» марта 2019г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Божко Антона Витальевича

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

о том, что

Божко Антон Витальевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 19.01.2017 г. за регистрационным № 400

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» марта 2019г.

Дата составления выписки «28» марта 2019г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

 Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп.10



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 772501001

## ПОЛИС № 022-073-003167/19

## страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003167/19 от 05.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Божко Антон Витальевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	МО, г. Озёры, пл. Коммунистическая, д. 4, корп. 2, кв. 37
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «09» апреля 2019 г. по «08» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

«05» марта 2019г.

Страхователь:  
Божко Антон Витальевич

(Божко А.В.)

«05» марта 2019г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000741-3

« 20 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Божко Антону Витальевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 20 » ноября 2017 г. № 23

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » ноября 2020 г.







**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0991R/776/70052/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70052/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Агентство «Бизнес-Актив»  
Местонахождение: 129090, г. Москва, Проспект Мира, д.19, стр.1, эт.2, пом.1, ком.№40  
ИНН: 7702705808

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.

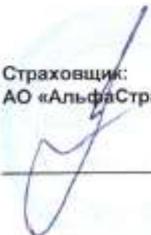
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 коп.

**Франшиза:** не предусмотрена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «20» августа 2018г. и действует до «19» августа 2019г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

  
/Кожемякин А.А./

**Страхователь:**  
ООО «Агентство «Бизнес-Актив»



  
/Огуречников А.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«06» августа 2018 г.

**Страховщик**  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
444400 - Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Полис № 0991R/776/70052/18

**Страхователь**  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru