

**Российская Федерация**



**ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ**

**ОТЧЕТ № 1-АИ/17/02**

**об оценке**

**Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,  
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.**

**ЗАКАЗЧИК:** Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ЗАО «Центр Независимой Оценки»

Дата определения стоимости: **20 сентября 2019 года**

Москва

2019

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

123099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

**1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 17 от 03 сентября 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

Настоящее заключение об оценке подготовлено на основании отчета об оценке № 1-АИ/17/02, подготовленного и подписанного надлежащим профессиональным оценщиком Ильинской Т.В.

Оценка стоимости произведена в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, и ФСО № 8, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

Для цели актуализации в составе активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», стоимости обыкновенных бездокументарных акций акционерного общества «Регент», была определена справедливая стоимость одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Регент»

по состоянию на 20 сентября 2019 года

**1 139,27 рубля****(Одна тысяча сто тридцать девять рублей 27 копеек).**

Генеральный директор

Эксперт-оценщик



Косарев Н.Ю.

Ильинская Т.В.

---

**ОГЛАВЛЕНИЕ****ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ .....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА .....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	11
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	32
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	43
12. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, РАСЧЕТЫ .....	49
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ. ....	64
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	65
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	67
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	68

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

<b>Регистрационный номер отчета</b>	№ 1-АИ/17/02
<b>Дата составления отчета</b>	20 сентября 2019 г.
<b>Срок (период) проведения оценки</b>	16 -20 сентября 2019 г.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Раздел «Задание на оценку» составлен в соответствии с пунктом 8а Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299, и пунктом 21 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.

Таблица 1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Актуализация стоимости активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	20 сентября 2019 г.
<b>Дата составления отчета</b>	20 сентября 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	20 сентября 2019 г.
<b>Регистрационный номер отчета</b>	№ 1-АИ/17/02
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> <li>2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...</li> <li>3. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность;</li> <li>4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено догово-</li> </ol>

	ром об оценке.
<b>Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.</b>	В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения -- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г. -- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.
<b>Дополнительная информация в соответствии с п. 5 ФСО-8</b>	
<b>Данные об объекте оценки</b>	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»)
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	Акционерное общество «Регент» (АО «Регент»), место нахождения АО «Регент»: 115035, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2, ОГРН 1167746314900 от 29 марта 2016 года, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Раздел «Применяемые стандарты» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

### **Информация о федеральных стандартах оценки:**

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

### **Информация о стандартах оценки для определения рыночной стоимости:**

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

В соответствии с п.5 ФСО № 2 «... перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». Таким образом, возможно определение справедливой стоимости.

При определении справедливой стоимости используется Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

#### **Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:**

Исходя из цели оценки и условий задания на оценку, принят следующий вид оцениваемой стоимости – *справедливая стоимость*. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

#### **Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки:**

Оценщик также использовал Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО, Протокол № 07-р от 23 декабря 2015 года.

### **3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА**

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и действующими в Российской Федерации стандартами оценки, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», п.15, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. При оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

— операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);

— участники рынка действуют в своих экономических интересах (п.22);

— общие характеристики (п.23):

а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой

организации (МСФО (IAS) 32, п.11 б);

б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (Приложение А Международного стандарта финансовой отчетности

(IFRS) 13);

в) участники рынка, с которыми бы предприятие вступило в сделку на данном рынке – обладающие особыми характеристиками

продавцы;

покупатели (см. далее по тексту «термины и определения»).

— финансовый актив (объект оценки, являющийся долевым инструментом другой организации), не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами.

— отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

В соответствии с п.9 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, из них указаны в задании на оценку:

- Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.
- Правовой статус Объекта оценки определяется на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принимается как достоверная без какой-либо юридической проверки. Также в обязанности Оценщика не входит проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности.
- Предполагается, что исходные данные и иная информация получены из источников, считающихся надежными и достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими лицами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценка производится только для указанных в Договоре целей.

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не допускается. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок Отчета.
- Оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика или своего работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда.

Следующие допущения и ограничительные условия принимаются дополнительно к допущениям, указанным в задании на оценку:

- Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния Объекта оценки, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки. Оценщик не берет никаких обязательств по исправлению Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете;
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, а также за необходимость выявления таковых;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- Если Заказчиком является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а также не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки;
- Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта;
- Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.



В соответствии с п.24 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при проведении оценки возможно установление **Дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки, при необходимости будут указаны по тексту Отчета.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Раздел «Сведения о заказчике оценки и об оценщике» составлен в соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и оценщике

<b>Заказчик:</b>	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
<b>Оценщик:</b>	Ильинская Татьяна Владимировна Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 002352 Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г и №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 00414-ОС2 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка бизнеса" №000431-3 от 26.10.2017 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время. Местонахождение оценщика: 121165, г. Москва, ул.Студенческая, д.32, пом.138 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru
	Договор страхования ответственности оценщика № 022-07 3-003343/1 9 от 11.06.2019, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2019 года по 02.07.2020 года, страхо-

	вая сумма 10 000 000 рублей
<b>Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b> Свидетельство о регистрации № 137.000 выд. МРП 15.12.96 г. Юр. адрес: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1. Почт. адрес: 123165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138. ОГРН 1027739088926 выдан 20 августа 2002 года Межрайонной инспекции МНС России № 39 по г. Москве.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 <sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; -- соблюдает требования Федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками; -- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-002945/18, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2019 до 31.12.2019 года
Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Раздел «Основные факты и выводы» составлен в соответствии с пунктом 8е Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Задание на оценку № 17 от 03 сентября 2019 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/17/02
Дата составления отчета:	20 сентября 2019 г.
<b>Объект оценки</b>	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.
	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 05.08.2010 г. за № 1866-94169001)
Правообладатель	Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, место нахождения 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1)
Вид права, Ограничения (обременения права)	Собственность Не известны оценщику
Уставный капитал	875 000 000 рублей
Количество размещенных акций	875 000
Количество участников	Один участник
Номинальная стоимость объекта оценки	1 000 рублей

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

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,	<b>1 139,27</b>	Не применялся	Не применялся

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.			

Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Регент» (АО «Регент») гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г., на дату оценки 20 сентября 2019 года

**1 139,27 рубля**

**(Одна тысяча сто тридцать девять рублей 27 копеек).**

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

## **7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии с п.40 раздела «Принципы МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г., Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в Международных стандартах финансовой отчетности, в целом соответствуют рыночной стоимости.

Комментарии к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических *целей рыночная стоимость*, определенная по Международным стандартам отчетности, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по Международному стандарту финансовой отчетности относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

ливой стоимости» требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п. G2, G3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

В данном отчете сделано допущение о том, что объект оценки – финансовый актив, являющийся долевым инструментом, не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами. Предполагается также, что ограничения на продажу объекта оценки – пакета акций (доли в уставном капитале), отсутствуют.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при наличии соответствующих допущений, рыночная стоимость по Международным стандартам оценки соответствует справедливой стоимости по Международному стандарту финансовой отчетности, а рыночная стоимость, определяемая в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), соответствует рыночной стоимости по МСО, поскольку федеральные стандарты оценки разработаны с учетом международных стандартов оценки.

**Рыночная стоимость по МСО (Market value)** – расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (раздел «Определения МСО» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество Оценщиков, 2013 г.).

**Рыночная стоимость объекта оценки (ст.3 №135-ФЗ)** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки. Основная задача предварительного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

А) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

На данном этапе также производится установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Данный этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.

В) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

На данном этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Данный этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Д) составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки.

#### **Основные термины и определения.**

**А.** Используемая терминология применяется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135 – ФЗ и Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно).

В данном разделе даются определения используемых терминов и определений, иное толкование которых в рамках настоящего Отчета невозможно.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость  
инвестиционная стоимость;  
ликвидационная стоимость;  
кадастровая стоимость.

Данный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». (П.5 ФСО-1).

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки,

нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (П.3 ФСО-3).

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

**Метод проведения объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов в рамках одного их подходов.

Подходы к оценке:

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

Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания объекта, имеющего сопоставимые полезные свойства.

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

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (П.10 ФСО-1).

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (П.8 ФСО-1)

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

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

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (П.6 ФСО-1).

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (П.9 ФСО-1)

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Акция** – эмиссионная ценная бумага, закрепляющая обязательственные права акционеров по отношению к обществу.

**Организация-аналог** (ст.10.1 ФСО-8):

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

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

**Безрисковая ставка** – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

**Дисконтирование** – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

**Ставка дисконта (дисконтирования)** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости.

**Премия за контроль** – стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций. Она отражает дополнительные возможности контроля над предприятием по сравнению с владением миноритарным пакетом.

Средняя премия за контроль колеблется в пределах 25-40%<sup>1</sup>.

**Скидка за неконтрольный характер** – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета (в общей стоимости пакета акций предприятия) с учетом ее неконтрольного характера. Она является производной от премии за контроль и рассчитывается по формуле:

**Скидка =  $1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})$**

Средняя величина скидки за неконтрольный характер пакета акций колеблется в пределах 21-31%<sup>2</sup>.

**Скидка за недостаточную ликвидность** – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета акций для отражения недостаточной ликвидности акций (невозможности их быстрого отчуждения на свободном рынке).

В книге «Пособие по оценке бизнеса»<sup>2</sup> на странице 264 приводится значение скидки на недостаточную ликвидность пакета акций в размере от 35% до 50% от общей стоимости пакета акций.

В книге Эванса Фрэнка Ч. и Бишопа Дэвида М.<sup>1</sup> на странице 224 в качестве среднего значения скидки на недостаточную ликвидность приводится значение 35%. На странице 226 представлена скидка на недостаточную ликвидность для контрольного пакета акций в размере 5-15%.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Нематериальные активы** – активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе:

1) исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;

2) права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО -11).

**Б.** Нижеследующие определения являются неотъемлемой частью Международного

<sup>1</sup> Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», -М.: Альпина Паблшер, 2004. – стр. 221.

<sup>2</sup> Уэст Томас Л., Джонс Джеффри Д. «Пособие по оценке бизнеса», -М.: ОАО «Квинто-Консалтинг», 2003, стр. 580



стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
<b>Цена входа</b>	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
<b>Цена выхода</b>	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
<b>Ожидаемый денежный поток</b>	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:  (а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и  (b) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.

---

<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.
<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:</p> <p>(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.</p> <p>(б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.</p> <p>(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.
<b>Обычная сделка</b>	Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной

продажей).

<b>Основной рынок</b>	Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".
<b>Затраты по сделке</b>	<p>Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:</p> <p>(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <p>(б) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 5).</p>
<b>Транспортные затраты</b>	Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раздел «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» составлен в соответствии с пунктом 8ж Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

### 8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 8.1.1. Объект оценки

Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.,

В данном Отчете объект оценки -- эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций Акционерного общества «Регент» в порядке их размещения

-- при приобретении единственным учредителем при учреждении АО в соответствии в Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 1/16 от 18.04.2016 г.

-- по закрытой подписке в соответствии с Решением единственного акционера Акционерного общества «Регент» № 5/16 от 01.06.2016 г.

Таблица 4. Описание объекта оценки

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Ценная бумага	Акция	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Решение о выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года Решение о дополнительном выпуске акций, зарегистрировано 22 июня 2016 года
Вид, форма выпуска ценной бумаги	Именная бездокументарная	
Категория ценной бумаги	Обыкновенная	
Тип привилегированных акций	Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)	
Прочие характеристики акции	Бессрочные, эмиссионные	
Номинальная стоимость акции	1000 рублей (Одна тысяча) рублей	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года
Размер уставного капитала	875 000 000 рублей (Восемьсот семьдесят пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года
Количество акций, представленных для оценки	1 штука	В соответствии с заданием на оценку
Акции, выкупленные обществом	Акции обществом не выкупались на дату оценки	Информация получена от заказчика
Количество оплаченных акций	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Информация заказчика
Количество голосующих акций в обществе	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Расчет оценщика

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ на акции	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года, Решение о дополнительном выпуске, зарегистрированное 22 июня 2016 г.
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84185-Н	
Подтверждение обращаемости акций	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных и размещенных акций, зарегистрирован 19 июля 2017г.	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 525 000 штук, зарегистрирован 10 мая 2016 года, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг в количестве 350 000 оплаченных акций, зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	Правоподтверждающим документом является выписка по счету депо	Выписка по счету депо SDP/000/00001940 от 17.11.2017 года
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	<p>Полное наименование Регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"</p> <p>Сокращенное наименование Регистратора: АО "Новый регистратор"</p> <p>Место нахождения Регистратора: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30.</p> <p>Данные о лицензии Регистратора</p> <p>Номер лицензии: 045-13951-000001, Дата выдачи лицензии: 30.03.2006</p> <p>Срок действия лицензии: без ограничения срока действия</p> <p>Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам</p>	<p>Выписка из ЕГРЮЛ, по состоянию на 17 сентября 2019 года,</p> <p><a href="https://www.rusprofile.ru/egru1?ogrn=1167746314900">https://www.rusprofile.ru/egru1?ogrn=1167746314900</a></p> <p>Информация заказчика</p>
Обременение акций (залог, судебное решение)	Представленные акции на дату оценки обременений не имеют	Информация заказчика
Распорядительные права акций, в голосующей доле акций	<p>Оценивается 1 акция в составе 100% пакета.</p> <p>Описание прав: 100% доля, имеют все права</p>	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года, Оцениваемый пакет предоставляет возможность принимать решения единолично (ФЗ «Об акционерных обществах»)
Прохождение листинга у организатора торговли	Нет	Информация заказчика
Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах	Торги не проводились	Информация заказчика

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Информация о распределении прибыли	В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2018 г., нераспределенная прибыль составила 127 015 тыс.руб. (строка 1370). Далее принято решение о выплате дивидендов В соответствии с Бухгалтерским балансом на 30 июня 2019 г., нераспределенная прибыль составила 117 461 тыс.руб. (строка 1370). В 2019 году решения о распределении прибыли не было	Бухгалтерский баланс на 30 июня 2018, строка (1370), Бухгалтерский баланс на 30 июня 2019, строка (1370)
Информация о выплате дивидендов	60 000 000 рублей в 2018 года В 2019 году дивиденды не выплачивались	В соответствии с Решением №2/18 от 02 июля 2018 года принято решение о выплате дивидендов в размере 60 млн.руб. за счет нераспределенной прибыли 2016 и 2017 гг. Об отсутствии Решения о начислении дивидендов в 2019 году – информация заказчика.
Сведения о дополнительных выпусках акций эмитента	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.	В июне 2016 года единственным акционером АО «Регент» было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций в количестве 400 000 (Четыреста тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) руб. каждая, решение о дополнительном выпуске ценных бумаг зарегистрировано 22.06.2016г. за государственным регистрационным номером 1-01-84185-Н-00D. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг еще зарегистрирован 19 июля 2017 г.
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями	В соответствии с Уставом. Объявленные акции при их размещении предоставляют их владельцам те же права, что и ранее размещенные акции соответствующей категории (типа)	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя от 24 марта 2016 года

### 8.1.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 5. Реквизиты юридического лица-учредителя акционерного общества

Наименование, ФИО собственника	Место нахождения	Дата	ИНН	Размер доли (в %)
Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»	117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1, этаж 2 ком. 83 в пом. XXX	ОГРН 1067760723546	7723594775	100%

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость объекта оценки на дату оценки -- 1 000 рублей.

### 8.1.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 5%.

100% уставного капитала на дату оценки является собственностью Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (Управляющая компания -- Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»).

### 8.1.4. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций

В соответствии с Уставом АО «Регент».

#### Сведения об имущественных правах на объект оценки

Оценка долей в УК по общепринятой классификации относится к направлению оценки бизнеса. При оценке бизнеса объектом выступает деятельность, направленная на получение прибыли и осуществляемая на основе функционирования имущественного комплекса предприятия.

Определение понятия предприятие и имущественный комплекс дано в Гражданском кодексе РФ (ГК РФ) – статья 132.

«1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.»

В то же время, осуществление деятельности, направленной на получение прибыли, осуществляется юридическим лицом, являющимся коммерческой организацией, созданной в форме хозяйственного товарищества или общества, крестьянских (фермерских) хозяйств,

хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, а также государственных и муниципальных унитарных предприятий (ст. 50 ГК РФ).

Юридическое лицо может быть создано на основании решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица. (Статья 50.1 ГК РФ).

Юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками) (Статья 52 ГК РФ).

Хозяйственными товариществами и обществами признаются корпоративные коммерческие организации с разделенными на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. (Статья 66.1).

Хозяйственные общества могут создаваться в организационно-правовой форме акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью. (Статья 66.4).

Хозяйственные общества могут создаваться в форме публичного общества, общества с ограниченной ответственностью, непубличного общества.

Обществом с ограниченной ответственностью признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов (ст. 87 ГК РФ).

Для выявления всех особенностей правового статуса оцениваемой доли необходим анализ Устава общества, который определяет объем правомочий собственника данной доли при управлении обществом, возможные обременения и другие особенности. Устав общества должен соответствовать Федеральному закону от 28.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью".

Таким образом, оценка бизнеса в общем случае, и оценка акций и долей, как ее разновидность, требуют проведения, с одной стороны, оценки отдельных составляющих имущественного комплекса предприятия, что выражается в методологии Затратного подхода, а с другой стороны, оценки хозяйственной деятельности, перспектив развития, анализа денежных потоков и получения прибыли, что реализуется в методологии Доходного и Сравнительного подходов.

Оценка проводилась для **прав собственности** на объект оценки.

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

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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из следующего:

- 1) документы, представленные Собственником, являются подлинными;
- 2) право собственности или иные права на оцениваемый объект оформлены и отражены в соответствующих документах;
- 3) у сторон предшествующих сделок с оцениваемым объектом (участников цепочки



по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

### **Информация об объемах прав, предоставляемых разным количеством акций**

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности 1 (одну) целую обыкновенную акцию Общества, имеют I (один) голос при голосовании на Общем собрании акционеров. Дробная обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу соответствующую часть голоса.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;
- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;
- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся основанием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;
- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;

- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;

- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 1% (одного процента) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;

- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **более 1% (одного процента)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право требовать от держателя реестра акционеров Общества предоставления им данных из реестра акционеров Общества об имени (наименовании) зарегистрированных в реестре акционеров Общества владельцев и о количестве, категории и номинальной стоимости принадлежащих им ценных бумаг.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности **не менее 2% (двух процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) в Совет директоров Общества, в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, предлагать кандидатуру Аудитора Общества:

- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества - в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;

- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества либо в случае уклонения Совета директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 10% (десяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать проведения внеочередного Общего собрания акционеров Общества по любым вопросам его компетенции;

- в случае, если в течение установленного законом срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров;

- требовать проведения Ревизионной комиссией Общества внеочередной проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование;
- требовать проведения внеочередной независимой аудиторской проверки деятельности Общества; такая дополнительная проверка проводится за счет акционера, предъявившего соответствующее требование.

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности **не менее 25% (двадцати пяти процентов)** голосующих акций Общества, кроме того, имеют право беспрепятственного доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний Правления Общества.

Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами этого общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. 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. Общество в пятидневный срок извещает об этом всех акционеров Общества.

О намерении приобрести продаваемые акции акционеры обязаны письменно сообщить Обществу и продавцу (заказным письмом или личным вручением) в течение 30 (Тридцати) дней со дня извещения Общества акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу. В заявках должно быть указано количество акций (в пределах предлагаемого на продажу количества), которое готов приобрести покупатель.

Если количество продаваемых акций меньше количества акций, на которые получены заявки от акционеров, то заявители приобретают акции пропорционально количеству имеющихся у них акций. В этом случае Общество письменно уведомляет акционеров о количестве акций, которое может приобрести каждый акционер, подавший заявку.

В случае, если акционеры не воспользуются своим преимущественным правом в течение 30 (Тридцати) дней с даты извещения Общества о намерении продать акции или если количество продаваемых акций больше того количества, на которое поданы заявки, то акции (остаток акций) вправе приобрести само Общество, направив письменное уведомление (заказным письмом или личным вручением) продающему акционеру в течение 20 (Двадцати) дней с даты окончания срока осуществления преимущественного права акционеров.

Если ни акционеры, ни Общество в течение 50 (Пятидесяти) дней с даты получения Обществом извещения продавца о намерении продать акции не воспользовались правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, то продавец может реализовать принадлежащие ему акции третьему лицу по той цене и на тех условиях, о которых он уведомил Общество. Продавец и покупатель акций Общества обязаны представить Обществу и заинтересованным акционерам доказательства совершения сделки на условиях, о которых было уведомлено Общество.

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

***В данном Отчете оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета.***

***Выводы об объекте оценки: учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 1 акцию в составе 100% пакета акций, то владение им предоставляет весь спектр прав, до 100%.***

#### **8.1.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

***Информация, полученная от Заказчика:***

-- Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 года и Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 г.;

- Бухгалтерский баланс на 30 июня 2019 года и Отчет о финансовых результатах за январь-июнь 2019 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость за январь-август 2019 года.
- Бухгалтерский баланс ООО «Компари Магистраль» на 31 декабря 2018 года и 30 июня 2019 года,
- Отчет о финансовых результатах ООО «Компари Магистраль» за январь-декабрь 2018 года, и январь-июнь 2019 года;
- справка о финансовых вложениях;
- справка о балансовой стоимости.

### 8.1.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 6. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «Регент» (далее – Общество)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «Регент»
Место нахождения Общества	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, набережная Раушская, дом 14, этаж 8, пом.Ш, ком.2
Учредительный документ Общества	Устав АО «Регент», утвержден Решением учредителя об учреждении от 24 марта 2016 г.
Филиалы и представительства Общества	На дату оценки отсутствуют
Дочерние и зависимые общества	На дату оценки отсутствуют
Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица «Закрытый паевый инвестиционный фонд акций «Альтернативные инвестиции»
Данные о регистрации проспектов ценных бумаг	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 12 мая 2016 года № Т1-48-2-09/67340 уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг от 21 июля 2017 года № Т1-L8-1-07/79639
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство и государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 20 сентября 2019 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	<a href="https://fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f?attempt=1">https://fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f?attempt=1</a>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН- 9705063743
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Коды по ОКВЭД 65.23.1, 67.13.4, 74.14 Основные виды деятельности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Инвестиционная деятельность;</li> <li>• Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ;</li> <li>• Финансовое посредничество;</li> </ul>

Наименование показателя	Характеристика показателя
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Холдинговая деятельность;</li> <li>• Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом;</li> <li>• Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг;</li> <li>• Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью;</li> <li>• Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции;</li> <li>• Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами.</li> </ul> <p>Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами</p>
Сведения о доле на рынке определенного товара хозяйствующего субъекта, включенного в реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке более 35%	Нет данных
Сведения о сайте Общества и сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Нет данных
Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	Нет данных
Сведения о лицензиях эмитента	Все необходимые лицензии в наличии
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров, в том числе перечень вопросов, решение по которым принимается органами управления общества квалифицированным большинством или единогласно	В соответствии с Уставом. Сведения могут уточняться по информации, полученной заказчиком от эмитента
Ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру	В соответствии с Уставом АО «Регент»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	На сайте Банка России такая информация отсутствует. Принято: административных нарушений нет
Информация об инсайдерах	Отсутствует
Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Отсутствует
Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость	На дату оценки оценщик не имеет информации по данному вопросу

Наименование показателя	Характеристика показателя
<b>Дополнительная информация</b>	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

**8.1.7. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.**

Сведения отсутствуют.

**8.1.8. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки**

А) Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

24 марта 2016 г.	Решение учредителя об учреждении АО «Регент»
18 апреля 2016 г.	Решение единственного акционера о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Зарегистрированное Решение о выпуске акций
10 мая 2016 г.	Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг
11 мая 2016 г.	Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг
02 июня 2016 г.	Решение единственного акционера о дополнительном выпуске акций в количестве 400 000 штук
22 июня 2016 г.	Зарегистрировано решение о дополнительном выпуске акций
19 июля 2017 г.	Зарегистрирован Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, в соответствии с которым размещено 350 000 ценных бумаг
21 июля 2017 г.	Уведомление о государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг

**8.1.9. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.**

Ранее АО «Регент» предоставляло займы в размере 500 000 000 рублей и 15 920 000 рублей. На дату оценки АО «Регент» предоставило займы в размере 383 350 000 рублей и 130 000 000 рублей.

Приобретена 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль», балансовая стоимость доли – 200 000 000 рублей.

На дату составления оборотно-сальдовой ведомости за январь-август 2019 года на депозитном счете в ПАО «Банк СГБ» было размещено 292 200 000 рублей.

**8.1.10. Финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.**

**Таблица 7. Информация о финансово-экономическом состоянии эмитента по данным Бухгалтерского баланса на 30.06.2019**

Наименование показателя	Характеристика показателя	Значение показателя
Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполненных работах за репрезентативный период	Источник информации – Бухгалтерский баланс на 30 июня 2019 г.	Размещение денежных средств
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		-
Обязательства эмитента	Всего обязательства	3 536 000 рублей
в том числе	Расчеты по налогам и сборам	3 167 000 рублей
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	23 626 000 руб.
	Балансовые активы	1 004 094 000 руб.
	Чистые активы	1 000 558 000 руб.
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные активы	654 029 тыс.руб.
	Текущие обязательства	3 536 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>1
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2018 года		976 932 000 руб.
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 30 июня 2019 года		1 000 558 000 рублей

Таким образом, в период с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года чистые активы увеличились с 975 466 до 976 932 тыс.рублей, а с 01 января 2019 года по 30 июня 2019 года до 1 000 558 тыс.руб.

Отмеченное с 01 июля 2018 года по 31 декабря 2018 года снижение валюты баланса и чистых активов определено выплатой дивидендов.

02 июля 2018 года принято Решение № 2/18 единственного акционера акционерного общества «Регент», Акционерного общества Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом «Альтернативные инвестиции», о том, чтобы

1. Выплатить дивиденды по обыкновенным именованным бездокументарным акциям Общества единственному акционеру Общества за счет нераспределенной прибыли прошлых лет (за 2016 и 2017 гг.) в общем размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей).
2. Выплатить дивиденды в денежной форме в безналичном порядке в срок не позднее 27 июля 2018 года.
3. Определить дату, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов – 13 июля 2018 года.

В 2019 году решения о выплате дивидендов не было.

---

## **9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА**

Отчет об оценке содержит необходимые исходные данные и предоставляет Заказчику обоснование справедливой стоимости объекта оценки для цели актуализации стоимости акций АО «Регент» в составе активов ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».



## **10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **10.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

По предварительной оценке Росстата, ВВП во 2кв19 вырос на 0,9 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за 2кв19 оказались несколько выше оценки Минэкономразвития России (0,8 % г/г). В целом за 1П19 темп роста ВВП составил 0,7 % г/г и совпал с оценкой Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в 1кв19, внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Слабая динамика ВВП во 2кв19 была обусловлена следующими факторами:

1) Низкий уровень внутреннего спроса на фоне сохранения жесткой бюджетной и жесткой денежно-кредитной политики.

Профицит федерального бюджета в январе–июне составил 1 561 млрд. рублей, существенно превысив показатель за аналогичный период 2018 года (875 млрд. рублей). Основной вклад в улучшение бюджетных показателей внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые выросли на 921 млрд. рублей по сравнению с первым полугодием прошлого года (+10,7 % г/г).

В то же время расходы федерального бюджета в первом полугодии продемонстрировала лишь небольшой рост в номинальном выражении (на 3,0 % г/г, или на 236 млрд. рублей). При этом ненефтегазовый дефицит в 1П19 сократился до -5,0 % ВВП по сравнению с -6,5 % ВВП в январе–июне 2018 года.

Данная ситуация связана в первую очередь с менее равномерной, чем в прошлые годы, внутригодовой динамикой бюджетных расходов. Так, по состоянию 1 июня было исполнено 35,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 37,0 % в 2018 году и 38,1 % в 2017 году. При этом исполнение бюджетов национальных проектов и Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на 1 июня составило 27,8 %.

Кроме того, основные банковские ставки во 2кв19 оставались на повышенных уровнях, несмотря на коррекцию ожиданий участников рынка и сопутствующее снижение ставок ОФЗ под влиянием смягчения риторики Банка России начиная с марта текущего года.

**2) Негативная динамика внешнего спроса в условиях замедления глобального роста.**

В апреле–июне продолжали поступать сигналы об охлаждении глобальной экономической активности на фоне усиления торгового противостояния между США и Китаем. В частности, глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 снизился до 51,5 с 52,5 в 1кв19 и 53,6 в среднем за 2018 год.

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта. По данным платежного баланса, экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился на 5,9 % г/г в стоимостном выражении. В этих условиях чистый экспорт, по оценке, внес отрицательный вклад в динамику ВВП во 2кв19.

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продемонстрировал положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП во 2кв19 оценивается на уровне +0,4 % кв/кв SA после разового снижения на -0,2 % кв/кв SA в 1кв19, что позволяет говорить об отсутствии технической рецессии в российской экономике.

Начиная с 3кв19 Минэкономразвития России ожидает восстановление темпов роста ВВП.

Поддержку экономическому росту во второй половине 2019 г. будут оказывать:

□ увеличение расходов федерального бюджета (в том числе в рамках национальных проектов) в пределах запланированных на текущий год бюджетных ассигнований;

□ реализация эффекта от снижения Банком России ключевой ставки в июне и июле.

В этих условиях темпы роста ВВП во 2П19 ожидаются на уровне 1,6–1,8 % г/г, что позволит выйти на прогнозируемые Минэкономразвития России темпы роста около 1,3 % по итогам текущего года.

Таблица 1. Динамика ВВП

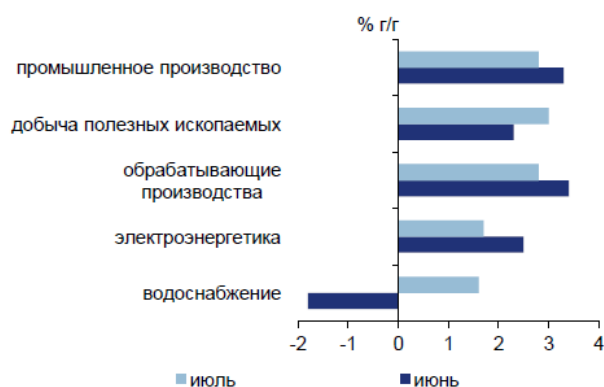
	1П19	2кв.19	1кв.19	2018	4кв.18	3кв.18	2кв.18	1кв.18
ВВП (в % к соответствующему периоду прошлого года)	0,7	0,9	0,5	2,3	2,7	2,2	2,2	1,9

Промышленное производство в июле 2019 г. вновь продемонстрировало уверенный рост. Индекс промышленного производства в июле увеличился на 2,8 % г/г после 3,3 % г/г в июне и 3,0 % г/г в целом за 2кв19. Рост показателя с начала года составил 2,6 % г/г.

Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г). При негативной динамике объемов добычи сырой нефти (-0,7 % г/г после более чем года положительных темпов прироста) и естественного природного газа (замедление до 0,3 % г/г) высокие темпы роста в отрасли были главным образом обусловлены увеличением добычи нетопливных полезных ископаемых. В частности, сохраняется положительная динамика добычи металлических руд (вес данной группы отраслей в индексе составляет около 7%). Одновременно значимый вклад в рост добывающей отрасли внесло производство СПГ (рост в июле на 86 % г/г) и сервисные услуги (к которым относятся геологоразведка, бурение, ремонт и другие).

В обрабатывающей промышленности сохраняется позитивная динамика – 2,8 % г/г в июле (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19).

Рис. 1. Промышленное производство в июле продолжило уверенно расти



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Добыча нефти в июле показала негативную годовую динамику



Источник: ЦДУ ТЭК, расчеты Минэкономразвития России.

В июле сохранялись положительные тенденции в транспортном машиностроении. Темпы роста производства легковых автомобилей в июле вышли в положительную область (+5,4 % г/г), ускорился рост выпуска автокомплекующих. Кроме того, сохранялись высокие

темпы роста производства автобусов массой до 5 т (+57,4 % г/г в июле) и грузовых автомобилей (+18,7 % г/г).

Высокий вклад в рост обрабатывающих производств внесла пищевая промышленность. В июле было зафиксировано увеличение годовых темпов роста выпуска практически всех видов пищевых продуктов. Одновременно значимый положительный вклад продолжили вносить фармацевтическая и химическая отрасли.

Календарный фактор в июле сыграл положительную роль для динамики обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше).

Российская экономика после фактической остановки роста в 1кв19 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту. По итогам 2019 года рост ВВП составит 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021-2022 году.

После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В 2020-2021 годах произойдет смена фазы кредитного цикла. После вклада потребительского кредита в прирост конечного спроса в 1,7 трлн руб. в этом году (3,3% всего потребления домохозяйств), в 2020 году он составит 0,4 трлн. руб. Результат – резкое замедление потребительского спроса (до +0,6%) и усиление дезинфляционного тренда (инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0%, а по итогам года составит 3,0%). По мере реакции денежно-кредитной политики произойдет замещение потребительского кредита ипотечным и корпоративным.

Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%.

На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

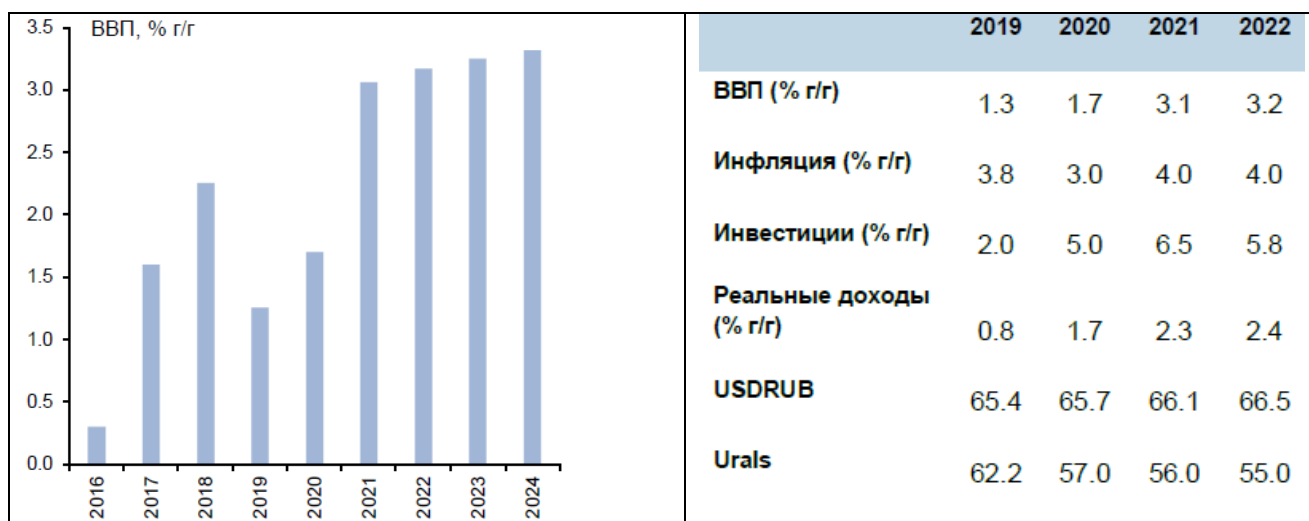
Рост реальных располагаемых доходов населения на фоне увеличения процентных платежей и слабости совокупного спроса в этом году составит всего 0,1%, а в 2020 году на фоне усиления экономического роста и инвестиционной активности достигнет 1,5%.

На фоне слабости потребительского спроса и слабости мировой экономики основным драйверами роста станут инвестиции, которые увеличатся на 5,0% в 2020 году.

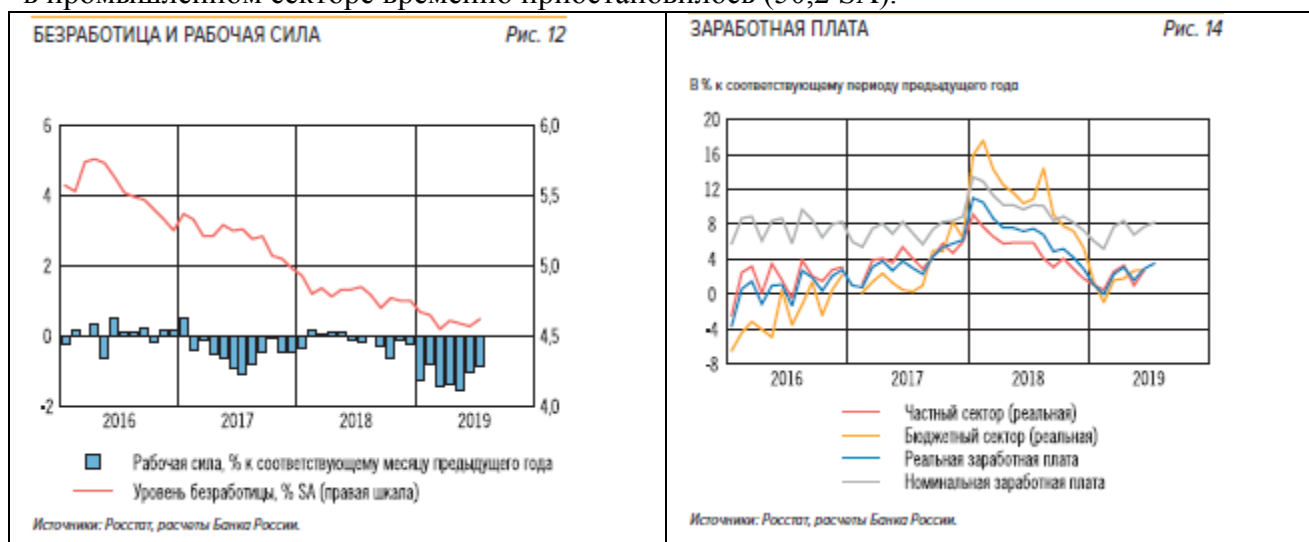
Ключевыми факторами ускорения инвестиционной активности станут: (1) снижение избыточных административных издержек бизнеса; (2) дополнительная поддержка региональных инвестиций на федеральном уровне; (3) изменение структуры кредитования и формирование новых источников финансирования инвестиций; (4) восстановление доверия к правоохранительной и судебной системе.

В 2020 году слабую динамику продемонстрирует сектор потребительских товаров (на фоне замедления потребительского кредитования), сильную динамику покажут сектора строительства, недвижимости и производства инвестиционных товаров и строительных материалов.

Ключевые факторы риска для экономической динамики 2020-2022 годов: дальнейшее ухудшение глобальной экономической ситуации на фоне торговых противостояний и неблагоприятное развитие кредитного цикла в России.



В июле 2019 г. **уровень безработицы** оставался вблизи исторического минимума. Рабочая сила при этом продолжала сокращаться. Опросы работодателей указывали на ухудшение настроений в сфере занятости четвертый месяц подряд: сводный индекс занятости PMI в июле составил 47,4 (SA) – минимум с мая 2016 г. (рис. 13), при этом ухудшение настроений в промышленном секторе временно приостановилось (50,2 SA).



По предварительной оценке Росстата, в июне-июле 2019 г. **рост номинальной заработной платы** ускорился до 7,7 и 8,2% соответственно (рис. 14). Это было связано с переносом сроков бонусных выплат в нефтегазовом секторе. Тем не менее годовой темп прироста трудовых компенсаций продолжил колебаться вблизи средних уровней 2016 – 2017 годов. В реальном выражении заработная плата в июне-июле выросла на 2,9 и 3,5% соответственно. По оценкам Банка России, в III квартале 2019 г. ее рост составит 3,0 – 3,5% в годовом выражении.

В августе 2019 г. годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,31 % г/г после 4,58 % г/г месяцем ранее (-0,24 % м/м против 0,20 % м/м в июле), что оказалось ниже оценок Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Август 2019 года»).

**Монетарная инфляция<sup>1</sup> в августе резко замедлилась** (1,94 % м/м SAAR по сравнению с 2,80 % м/м SAAR в июле). Показатель находится на минимальных с первого полугодия 2017 г. уровнях, когда основным фактором замедления инфляции стал процесс бюджетной консолидации. Снижение темпов инфляции в августе носит широкий характер и касается

как непродовольственных товаров<sup>2</sup> (до 0,16 % м/м SA после 0,24 % м/м SA месяцем ранее), так и услуг<sup>3</sup> (до 0,17 % м/м SA после 0,22 % м/м SA в июле).

**Основной вклад в замедление инфляции в августе, как и ожидалось, внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции**, темпы которого ускорились до -10,07 % м/м после -3,94 % м/м в июле. Однако годовые темпы продовольственной инфляции, несмотря на снижение, сохраняются на повышенных уровнях (4,98 % г/г в августе). К концу года ожидается нормализация темпов роста цен на продовольственные товары до 3,7 % по мере выхода из базы расчета разовых факторов, оказывавших повышательное давление на инфляцию в данном сегменте в конце 2018 года.

**По итогам сентября Минэкономразвития России прогнозирует нулевой прирост потребительских цен в помесечном выражении, что соответствует годовым темпам роста в 4,1%.**

**Дезинфляционный тренд** в ближайшие кварталы сохранится на фоне замедления потребительского кредитования при слабой динамике ипотечного и корпоративного кредита. В целом по году Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне **3,6-3,8 % г/г.**

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	авг.19	июл.19	июн.19	май.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,7	5,1	4,3	2,5	5,4

### **Прогноз.**

Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,8% г/г.

**После замедления экономического роста в IPI прогнозируется, что темп роста ВВП во втором полугодии выйдет на уровень 1,5-2,0 % г/г** под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий.

**В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 %.** При этом ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % в 2020 году после 1,0 % в 2019 году) под воздействием торможения роста потребительских кредитов. В то же время негативный вклад указанного фактора будет только отчасти компенсирован ростом других видов кредита и снижением нормы сбережений по другим каналам, а также постепенным ускорением темпов роста реальных располагаемых доходов населения. Одновременно в 2020 году ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных реформ и развертывания инвестиционных проектов с участием государства.

**В 2021-2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г**, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «меры по повышению потенциала экономического роста»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Годовой темп прироста опережающего индикатора выпуска<sup>9</sup> в июле 2019 г. продолжил расти. Ожидается, что в III квартале 2019 г. экономическая активность продолжит повышаться.

Реализация национальных проектов и увеличение государственных инвестиций, по оценкам, приведут к повышению темпа прироста ВНОК в III квартале 2019 г. до 0,5 – 1,0%. Вместе с тем в условиях стагнации доходов населения рост потребительского спроса останется сдержанным. Годовой темп прироста расходов на конечное потребление домашних

хозяйств в III квартале оценивается в интервале 1,2 – 1,7%. Темп прироста ВВП в III квартале прогнозируется в интервале 0,8 – 1,3%.

### Основные параметры прогноза

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (% г/г)	2.3	1.3	1.7	3.1	3.2	3.3	3.3
Инфляция (% г/г)	4.3	3.8	3.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Инвестиции (% г/г)	4.3	2.0	5.0	6.5	5.8	5.6	5.3
доля инвестиций в ВВП, %	20.6	21.6	22.6	23.4	24.0	24.5	25.0
Промышленность (% г/г)	2.9	2.3	2.4	2.7	2.9	3.0	3.1
Обрабатывающие производства	2.6	2.0	2.6	3.1	3.5	3.6	3.7
Оборот розничной торговли (% г/г)	2.8	1.3	0.6	2.2	2.5	2.6	2.7
Реальная заработная плата, % г/г	8.5	1.5	2.3	2.3	2.5	2.5	2.6
Реальные доходы, % г/г	1.1	0.8	1.7	2.3	2.4	2.5	2.6
Реальные располагаемые доходы, % г/г	0.1	0.1	1.5	2.2	2.3	2.3	2.4
Уровень бедности, % населения	12.6	12.5	11.7	10.8	9.4	7.9	6.6
Уровень безработицы, %	4.8	4.6	4.5	4.5	4.5	4.4	4.3

## 10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ, ПО ИНФОРМАЦИИ августа 2019 г.

В августе ситуация на российском финансовом рынке была умеренно негативной, что во многом было связано с общим снижением спроса на рискованные активы на мировых рынках на фоне опасений эскалации торгового противостояния США и Китая. Новые антироссийские санкции, объявленные в начале месяца, имели краткосрочный эффект и в целом были спокойно восприняты рынком.

**Валютный курс.** Курс рубля в августе снизился на 5,0%, что стало максимальным месячным снижением с августа 2018 года. Схожую динамику продемонстрировали и другие валюты стран с формирующимися рынками (СФР), курсы которых в среднем снизились на 4,0%. Снижение курсов валют происходило на протяжении всего месяца и было связано с опасениями эскалации торговых войн и замедления мировой экономики. При этом ослабление рубля в середине месяца до 67 руб. / долл. США и его последующее умеренное укрепление до уровня приблизительно 65,6 руб. / долл. США объяснялись локальными факторами, в частности операциями отдельных крупных участников валютного рынка. В целом в последние три месяца изменения курса рубля объясняются преимущественно внешними факторами, а его динамика совпадает с динамикой других валют СФР (-1,6 и -2,5% за три последних месяца соответственно). Это отличается от ситуации первых пяти месяцев 2019 г., когда курс рубля преимущественно рос, а курсы валют СФР снижались (+6,3% и -1,2% за январь-май соответственно), что было связано с ростом цен на нефть, снижением опасений ужесточения санкций и значительным притоком средств нерезидентов в ОФЗ.

**Страновая риск-премия.** CDS-спред России в начале месяца вырос на 15 б.п. после новостей о введении новых санкций, однако затем стал снижаться. Снижение усилилось по-



**Акции.** Российские индексы акций в первой половине августа продолжили снижение, однако в конце месяца компенсировали часть падения. Индекс МосБиржи по итогам месяца вырос на 0,02%, а индекс РТС снизился на 4,8%. В целом схожая динамика наблюдалась и в других СФР, но в несколько больших масштабах, чем в России, что в первую очередь объяснялось разной макроэкономической ситуацией и чувствительностью к послед-



Рис. 9

ствиям торгового противостояния США и Китая.

### **Депозитные ставки.**

Тенденция к постепенному снижению ставок по депозитам населения, сформировавшаяся в апреле-июне 2019 г., сохранилась и в начале III квартала. По предварительным данным, в июле долгосрочная среднерыночная ставка в рублях была на 0,1 п.п. ниже уровня предыдущего месяца. В августе крупнейшие участники розничного депозитного рынка продолжили корректировать вниз ставки по вкладам. С одной стороны, депозитные ставки следуют за динамикой доходностей ОФЗ, в кото-рой нашли отражение понижение ключевой ставки в июне-июле и ожидания смягчения денежно-кредитной политики в будущем. С другой стороны, снижение депозитных ставок поддерживается замедлением инфляции, которое расширяет возможности банков снижать стоимость привлекаемого фондирования при сохранении приемлемого для вкладчиков уровня реальной доходности.

При прочих равных условиях указанные факторы продолжают оказывать понижающее давление на динамику депозитных ставок в краткосрочной перспективе, однако этот процесс может несколько сдерживать конкуренция банков за вкладчиков.

В июле также продолжилось опережающее снижение валютных депозитных ставок.

По предварительным данным, по долгосрочным депозитам в долларах США снижение составило 0,3 п.п. относительно уровня июня (за апрель-июль – 0,8 п.п. против 0,4 п.п. по рублевым депозитам). Опережающее сокращение валютных ставок служит подтверждением снижения заинтересованности банков в активном наращивании валютного фондирования в условиях сохранения устойчивого притока средств вкладчиков на валютные депозиты.

**Депозитные операции.** В июле увеличение розничного депозитного портфеля немного замедлилось: годовой прирост вкладов населения составил 7,1% против 7,3% в июне.

Увеличение рублевых вкладов оставалось сравнительно стабильным и составляло основу прироста депозитного портфеля. При этом еще больше активизировался процесс замещения краткосрочных депозитов долгосрочными: годовой прирост вкладов на сроки свыше 1 года по итогам июля ускорился с 13,6 до 14,9%, тогда как на сроки до 1 года, напротив, замедлился с 2,6 до 1,8%. Опережающий рост долгосрочных вкладов может отражать стремление населения зафиксировать доходность по своим сбережениям на более продолжительный срок в условиях продолжающегося снижения ставок по депозитам.

Вкладчики сохраняли интерес к валютным депозитам, однако в июле наметились первые признаки его ослабления. Месячный прирост таких депозитов был заметно ниже, чем в июне и в среднем за предыдущие 12 месяцев. В результате впервые с октября 2018 г. годовой темп прироста вкладов населения в валюте замедлился и на конец июля составил 9,5%. По предварительным данным, в августе наблюдался отток средств с валютных депозитов при существенном росте рублевых вкладов.



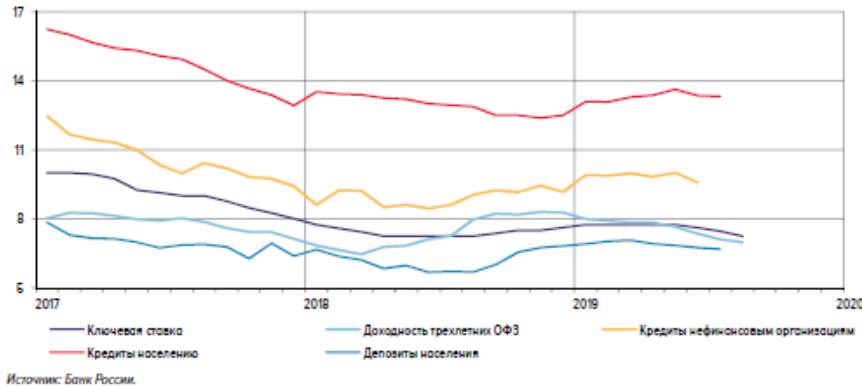
### Кредитные ставки.

В сегменте кредитования нефинансовых организаций в конце II квартала продолжилась коррекция вниз краткосрочных ставок. Долгосрочные ставки в июне возобновили снижение, оставаясь при этом выше локальных минимумов 2018 г., и достигли отметки в 9,6%, что на 0,4 п.п. ниже уровня предыдущего месяца.

Такая динамика ставок по долгосрочным корпоративным кредитам в сравнении с не-

ПРОДОЛЖАЮЩЕЕСЯ СНИЖЕНИЕ ДОХОДНОСТИ ОФЗ СОЗДАЛО УСЛОВИЯ ДЛЯ КОРРЕКЦИИ ВНИЗ СТАВОК ПО КОРПОРАТИВНЫМ КРЕДИТАМ

Рис. 11



Источник: Банк России.

значительными и разнонаправленными изменениями в предыдущие несколько месяцев отражает потенциал для их дальнейшего снижения, сформировавшийся за счет плавного снижения доходностей ОФЗ с начала текущего года, а также реализовавшегося и ожидаемого смягчения денежно-кредитной политики.

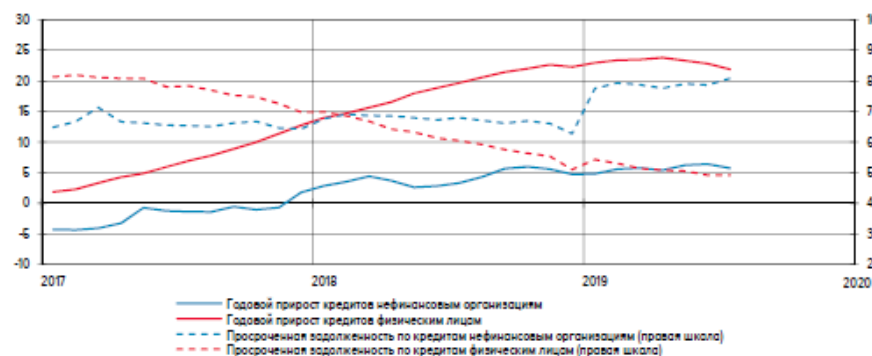
Устойчивой остается понижающая динамика ставок в сегменте кредитования населения. По предварительным данным, в июле отмечается снижение краткосрочных ставок на 0,3 процентного пункта. Ставка по ипотеке, заметно снизившаяся в июне, в июле понизилась лишь на 4 базисных пункта. В этих условиях и долгосрочные ставки в целом снижались медленно. В краткосрочной перспективе можно ожидать дальнейшего уменьшения среднерыночных ипотечных ставок за счет смягчения ценовых условий по ипотеке рядом крупных банков – участников рынка в июле-августе. Также условия для снижения кредитных ставок по-прежнему создает продолжающееся удешевление банковского фондирования.

### Корпоративное кредитование.

В июле портфель корпоративных кредитов незначительно сократился, вследствие чего

ПРОДОЛЖАЕТСЯ ЗАМЕДЛЕНИЕ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. СОКРАЩЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КРЕДИТОВ В ИЮЛЕ 2019 Г. ОБУСЛОВЛЕНО ПОГАШЕНИЕМ КРЕДИТОВ НЕРЕЗИДЕНТАМИ

Рис. 13



Источник: расчеты Банка России.

годовой прирост кредитования нефинансовых организаций снизился до 5,7%. Июльское сокращение кредитования было связано с погашением долгосрочных кредитов нерезидентами. В то же время банки продолжали наращивать кредитование российских компаний, доля которых в корпоративном портфеле по итогам месяца увеличилась.

Сокращение портфеля кредитов нерезидентам способствовало дальнейшей девальютации корпоративного кредитного портфеля. На фоне уменьшения портфеля валютных кредитов (по итогам июля годовое снижение составило 7,1%) рублевое кредитование продемонстрировало стабильный положительный годовой прирост (10,7% на конец месяца).

Доля просроченной задолженности в кредитах, предоставленных нефинансовым организациям, в июле выросла на 0,2 п.п., до 8,1%.

Большая часть этого прироста приходилась на банки, проходящие процедуру финансового оздоровления. Поэтому наблюдаемый рост доли просроченной задолженности не создавал препосылки для ослабления динамики кредитования. В краткосрочной перспективе поддержку кредитной активности в корпоративном сегменте окажут планируемое банками смягчение условий кредитования и сохранение спроса на кредиты.

**Розничное кредитование.** Продолжается постепенное снижение активности в сегменте кредитной розницы. По итогам июля годовой прирост портфеля кредитов, предоставленных населению, составил 21,9%, сократившись на 1,9 п.п. с момента достижения локального пика в апреле. Замедление роста портфеля розничных кредитов было обусловлено как ипотечным, так и потребительским кредитованием. Годовой прирост портфеля необеспеченных потребительских кредитов за май-июль сократился на 0,7 п.п., а прирост портфеля ипотечных кредитов – на 3,7 п.п., причем практически половина замедления прироста портфеля ипотечных кредитов в указанный период была обусловлена сделками по секьюритизации ипотечных активов. На этом фоне в сегменте автокредитования в течение нескольких месяцев наблюдалось ускорение активности, поддерживаемое рядом крупных банков-монолайнеров, участвующих в программе льготного автокредитования, возобновившей свое действие с 1 марта текущего года.

В результате доля потребительских кредитов в структуре розничного кредитного портфеля продолжала медленно расти. Однако в краткосрочной перспективе можно ожидать постепенной смены тенденции и увеличения доли ипотеки за счет исчерпания сдерживающего эффекта от повышения ипотечных ставок в начале текущего года, высокого качества ипотечного портфеля (по итогам июля уровень просроченной задолженности по ипотеке по-прежнему находится на историческом минимуме), а также планируемого введения ограничительных макропруденциальных мер в сегменте потребкредитования.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. В2 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

(а) конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);

(b) в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);

(с) основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;

(d) метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

В данном отчете оценке подлежит одна обыкновенная бездокументарная акция непубличного акционерного общества. Данный актив признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б)).

В соответствии с допущениями раздела 3 данного отчета, объект оценки, являющейся долевым инструментом другой организации, не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами, а также отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

Акции АО «Регент» не представлены на организованном фондовом рынке Российской Федерации. То есть, и основной рынок, и внебиржевой фондовый рынок, для объекта оценки отсутствуют.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 для оценки СС могут использоваться 3 группы исходных данных:

- наиболее приоритетные (уровень 1);
- допустимые (уровень 2);
- наименее предпочтительные (уровень 3).

К уровню 1 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 относит ценовые корректировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым фирма имеет доступ на дату оценки.

Исходные данные уровня 2 по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 представляют собой наблюдаемые данные уровня 1 (кроме ценовых корректировок). Примерами таких данных можно назвать процентные свопы, лицензионные соглашения, запасы готовой продукции в точке розничной торговли и др.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 определяет исходные данные уровня 3 как ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.

В данном Отчете при оценке объекта оценки (одной обыкновенной бездокументарной акции АО «Регент») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные. Однако, при оценке собственного капитала АО «Регент», будут использованы данные уровня 2.

### 11.1. Подходы к оценке

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

Оценка стоимости имущества предприятия несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом в соответствии с ФСО № 1 (п. 11) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

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

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

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

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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

### 11.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

#### 11.2.1. Доходный подход

В соответствии с п. В10 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13,

«В10 Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- (б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

**Доходный подход** позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом.

#### **11.2.1.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках доходного подхода**

В соответствии со статьей 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

В соответствии с п.9. ФСО №8:

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

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

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

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

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

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного

потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

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

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

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

#### **Вывод о возможности применения доходного подхода:**

Доходный подход реализовывается следующими методами: метод дисконтирования денежных потоков, метод капитализации или метод остаточных доходов. Суть доходного подхода – это определение ожидаемых доходов от объекта оценки. Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы.

Ретроспективные данные о деятельности предприятия пока не накоплены, а Бизнес-план отсутствует. Организация не получает выручку. Положительная чистая прибыль формируется в результате получения процентов по займу.

По вышеуказанным причинам провести расчеты доходным подходом не возможно.

### **11.2.2. Сравнительный подход**

В соответствии с п. В5 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«В5 При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В6 Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки».

В соответствии с п.12 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применить, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

#### **11.2.2.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода**

В соответствии с п.10 ФСО № 8

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

10.1. Организацией-аналогом признается:

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

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

10.2. При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от наличия и доступности информации, характеристик объекта оценки, предмета и условий предполагаемой сделки с объектом оценки в рамках сравнительного подхода Оценщиком применяются следующие методы:

- метод компании-аналога;
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

**Метод компании-аналога**, как правило, применяется в случае, когда размер оцениваемого участия в уставном (складочном) капитале является неконтрольным.

Источником информации о ценах сопоставимых сделок с аналогами объекта оценки являются данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, совершаемых на открытых фондовых рынках (на биржах и в системах открытой электронной внебиржевой торговли), в случае если объект такой сделки не предоставляет его владельцу какие-либо полномочия контроля.

В случае если объектом оценки является контрольное участие, Оценщик должен осуществить корректировку в размере премии за контрольное участие.

**Метод сделок**, как правило, применяется в случае, когда размер оцениваемого участия в уставном (складочном) капитале является контрольным.

Источником информации о ценах сопоставимых сделок с аналогами объекта оценки являются:

- данные о ценах сделок с акциями и другими ценными бумагами, долями (вкладами) в уставных (складочных) капиталах, в случае если объект такой сделки предоставляет его владельцу все или некоторые полномочия контроля;

- данные о ценах сделок в форме слияний, присоединений (поглощений) или продажи предприятия (бизнеса) в целом.

В случае если объектом оценки является неконтрольное участие, Оценщик должен осуществить корректировку в размере скидки за неконтрольное участие.

#### **Метод отраслевых коэффициентов**

Источником информации являются, как правило, данные специализированных отраслевых исследований (обзоров), составленных на основе анализа не менее чем половины предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

Оценщик осуществляет и отражает в Отчете действия, направленные на установление соответствия результатов таких исследований, применяемым методам оценки, принципам оценки, характеристикам объекта оценки, предмету и условиям предполагаемой сделки с объектом оценки.

Оценщик должен проверить и отразить в Отчете соответствие результатов, полученных при применении данного метода, результатам, полученным с использованием других подходов и методов оценки.

Как правило, результаты, полученные при применении данного метода, являются индикативными и не применяются при выведении итоговой величины стоимости, или им придается наименьший удельный вес.

#### **Вывод о возможности применения сравнительного подхода:**

Финансово-хозяйственная деятельность предприятия на дату оценки **начата**, но информация о **деятельности не накоплена в объеме**, достаточном для анализа и расчетов. Информация о сделках с пакетами акций или долями компаний указанного вида деятельности сопоставимого масштаба в открытых источниках не представлена. По этой причине Оценщик принял решение об отказе от использования сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

### **11.2.3. Затратный подход**

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS)13,

«В8 При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). В основе этого подхода лежит предполагаемая позиция покупателя, не согласного платить за актив больше текущей стоимости его замещения (приложение В9 к МСФО 13).



### 11.2.3.1. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии со статьей 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки».

#### **Вывод о возможности применения с затратного подхода:**

По мнению оценщика, текущую стоимость замещения собственного капитала АО «Регент», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки. При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ.

Затратный подход – метод накопления активов, возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее активами, которые имеют денежную оценку.

**Вывод по подразделу.** На дату оценки возможна оценка Затратным подходом. Оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не возможна. Поэтому оценка Сравнительным подходом и Доходным подходом не осуществлялась.

## 12. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, РАСЧЕТЫ

В соответствии с п. 11 ФСО-8 «Оценка бизнеса (ФСО-8)», В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

В соответствии с п. 12 ФСО-8 «Оценка бизнеса (ФСО-8)», При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

В соответствии с п.11.1, При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В данном отчете предполагается дальнейшее существование организации, поэтому будет использован *метод накопления активов*.

В соответствии с п.11.3, При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

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

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией,

составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При оценке предприятий методом накопления активов стоимость бизнеса определяется как рыночная стоимость всех активов общества за вычетом текущей стоимости его обязательств. При расчете скорректированных чистых активов оценщик придерживался Приказа от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

Метод реализуется в несколько этапов:

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.

Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_169895/#p31](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169895/#p31)

© КонсультантПлюс, 1992-2014

В данном отчете для расчета стоимости предприятия был использован метод накопления активов, так как предполагается дальнейшее существование компании. К сожалению, данный подход по своей природе строго статичен и не дает возможности оценить компанию как функционирующее предприятие. Скорее в этом случае компания рассматривается просто как набор недвижимости, оборудования, товарно-материальных запасов, счетов дебиторов и других активов. Преимуществом является меньшая умозрительность и независимость от достоверности прогноза развития.

Рыночная стоимость активов и обязательств компании в рамках затратного подхода определяется путем корректировки стоимости соответствующих статей бухгалтерского баланса. Корректировка необходима, поскольку балансовая стоимость активов и обязательств компании вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости.

Стоимость собственного капитала общества определяется как разница между рыночной стоимостью активов организации и обязательств.

Статьи баланса, составляющие менее 2% стоимости имущества, корректировке обычно не подлежат.

Оценщик получил бухгалтерскую информацию по состоянию на 30.06.2019 г. в виде Бухгалтерского баланса на 30.06.2019 г. и ОСВ за январь-август 2019 г. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 31.08.2019 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 31.08.2019 г.

Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. Внеоборотные активы</b>				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	26	4	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	350 000	350 000	1 005 550
Отложенные налоговые активы	1180	76	65	58
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 076</b>	<b>350 065</b>	<b>1 005 608</b>
<b>II. Оборотные активы</b>				
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	2 542	3 345	5 386
Финансовые вложения	1240	627 864	650 300	0
Денежные средства	1250	276	384	573
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>630 682</b>	<b>654 029</b>	<b>5 959</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>980 758</b>	<b>1 004 094</b>	<b>1 011 567</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. Капитал и резервы</b>				
Уставный капитал	1310	875 000	875 000	875 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0
Резервный капитал	1360	5 023	8 097	8 097
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 909	117 461	127 070
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>976 932</b>	<b>1 000 558</b>	<b>1 010 167</b>
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	5	1	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	3 447	3 209	1 091
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	379	327	309
Прочие обязательства	1550	0	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>3 826</b>	<b>3 536</b>	<b>1 400</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>980 758</b>	<b>1 004 094</b>	<b>1 011 567</b>

## 12.1 Оценка статьи «Основные средства»

По данным, предоставленным заказчиком, в составе основных средств, согласно Бухгалтерскому учету, --

ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 U<sub>w</sub> /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт, начало эксплуатации – 2016 год.

Аналог: **Intel Core i7 – 4790 (4770) + 4-8гб DDR3 + 1000гб HDD – 16,500**

Источник информации:

[https://www.avito.ru/moskva/nastolnye\\_kompyutery/ofisnye\\_pk\\_na\\_intel\\_core\\_i3-4130\\_i5-4570\\_i7-4770\\_576186554](https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnye_pk_na_intel_core_i3-4130_i5-4570_i7-4770_576186554)

Поскольку аналог – новое, не бывшее в употреблении имущество, необходимо начислить износ.

Согласно таблице 4.1 «Справочные данные о сроках службы некоторых групп машин и оборудования», стр. 118, учебника «Оценка машин и оборудования» под ред. М.А. Федотовой, Москва, «Альфа-М», «ИНФРА-М», 2011, средний срок службы компьютеров – 5 лет (3-7). Физический износ, определенный методом хронологического возраста – 60%

$16\ 500 / 1,2 \times (1 - 0,6) = 5\ 500$  руб. или округленно, **6 000 рублей.**

## 12.2. Оценка долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений

*Код строки баланса (1170).*

К финансовым вложениям относятся:

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

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;  
векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;

вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;  
драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов. В случае, если организации оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и организация не принимает решения о таком приобретении, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты коммерческой организации (в составе прочих расходов) или увеличение расходов некоммерческой организации того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения; вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений; иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются долгосрочными, если срок их погашения (обращения) превышает 12 месяцев.

Таким образом, по группе статей «Долгосрочные финансовые вложения» показываются наряду с долгосрочными инвестициями в дочерние и зависимые общества долгосрочные инвестиции организации в уставные капиталы других организаций, в государственные ценные бумаги, облигации и иные ценные бумаги других организаций, а также представленные другим организациям займы.

Для приведения величины полученных займов с учетом процентов к получению в текущую стоимость данные величины дисконтируются на срок с даты погашения до даты оценки по средневзвешенным процентным ставкам по предоставленным кредитам кредитными организациями нефинансовым организациям.

*Код строки (1240).*

К финансовым вложениям относятся:

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

К финансовым вложениям организации не относятся:

собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;  
векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;  
вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;  
драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;  
суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.  
вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;  
иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Финансовые вложения считаются краткосрочными, если срок их погашения (обращения) менее 12 месяцев.

По строке 1240 отражается:

[Сальдо дебетовое по счету 58 «Финансовые вложения», в части финансовых вложений со сроком погашения (обращения) менее 12 месяцев]

плюс

[Сальдо дебетовое по счету 55 «Специальные счета в банках», в части сумм на депозитных счетах, относящихся к краткосрочным вложениям]

минус

[Сальдо кредитовое по счету 59 «Резерв под обесценение финансовых вложений», в части сумм, относящихся к краткосрочным вложениям]

Таким образом, по группе статей «Краткосрочные финансовые вложения» могут быть показаны займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев, финансовые векселя и финансовые вложения, согласно договорам по переуступке.

#### ***В составе вложений:***

Всего, руб.	1 005 550 000,00
Паи	200 000 000,00
Займы	513 350 000
Депозитный счет	292 200 000

#### **Оценка пая.**

В составе активов оцениваемой компании – 99% доля в УК Общества с ограниченной ответственностью «Кампари Магистраль».

Местонахождение Общества 123100, г. Москва, пр.Шмитовский, д.3, стр.3, пом.7  
ОГРН: 1167746281735, дата присвоения 21.03.2016 г.

В соответствии с Уставом, основной вид деятельности ООО «Кампари Магистраль»:

68.31. Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной осно-

Дополнительные виды деятельности:

42.21.Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоот-  
ведения, газоснабжения;

42.22.2.Строительство местных линий электропередачи и связи;

42.99.Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие  
группировки;

43.11.Разборка и снос зданий;

45.1.Торговля автотранспортными средствами;

45.20.Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств;

46.31.Торговля оптовая фруктами и овощами;

52.10.Деятельность по складированию и хранению;

68.10.Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Информация Отчета о финансовых результатах:

Наименование показателя	2016	2017	6 мес.2018	2018	6 мес.2019
Выручка, тыс.руб.	-	-	-	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	1 995	6 530	1 821	3 847	2 147
Чистая прибыль, тыс.руб.	1 350	4 722	1 220	793	1 155

Поскольку организация не получает выручку, и срок деятельности организации менее 3-х лет, оценка собственного капитала ООО «Кампари Магистраль» сделана по информации бухгалтерского баланса на 30 июня 2019 г.

Замечание. Несущественное расхождение сумм актива и пассива определяется округлением при вводе информации.

Таблица 9. Расчет стоимости СК ООО «Кампари Магистраль»

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2019, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>					
<b>I. Внеоборотные активы</b>					
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0	0
Основные средства	1130	118 547	131 477	131 481	127 537
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0	0	0
Финансовые вложения	1150	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0	0	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>118 547</b>	<b>131 477</b>	<b>131 481</b>	<b>127 537</b>
<b>II. Оборотные активы</b>					
Запасы	1230	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 786	11 124	0	0
Дебиторская задолженность	1230	4 549	410	11 552	9 405
Финансовые вложения	1240	73 000	62 000	63 300	64 183
Денежные средства	1250	1 472	1 889	1 722	1 722
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>87 807</b>	<b>75 423</b>	<b>76 574</b>	<b>75 310</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>206 354</b>	<b>206 900</b>	<b>208 055</b>	<b>202 847</b>
<b>ПАССИВ</b>					
<b>III. Капитал и резервы</b>					
Уставный капитал	1310	1 000	1000	1 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199010	199 010	199 010	
Резервный капитал	1360	0	0	0	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 072	6 865	8 020	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>206 082</b>	<b>206 875</b>	<b>208 030</b>	
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1410	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязатель-	1420	0	0	0	0

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2017, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2018, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2019, тыс., руб.	Текущая стоимость, тыс.руб.
ства					
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0	0
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>					
Заемные средства	1510	0	0	1	1
Кредиторская задолженность	1520	245	1	1	0
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0	24
Прочие обязательства	1550	26	24	24	25
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>271</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>1</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>206 353</b>	<b>206 900</b>	<b>208 055</b>	<b>0</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>271</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.</b>					202 822
Доля в СК					99%
Скидка на недостаточность контроля, %					0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %					0,00%
<b>Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.</b>					200 793

**Корректировка суммы по строке «Финансовые вложения»** сделана на основе информации о ставках депозитов для нефинансовых организаций (6,34%), на срок до 30 дней, включая «до востребования».

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

Таблица 4.2.3

	Физических лиц, со сроком привлечения												Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	«до востребования»	до 30 дней, включая «до востребования»	до 30 дней, кроме депозитов «до востребования»	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	до 1 года, кроме депозитов «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая «до востребования»	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>2018 год</b>																				
январь	2,43	3,15	5,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	5,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,65	
февраль	2,76	3,36	5,11	5,02	5,83	5,57	5,42	5,57	6,41	5,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	5,95	6,32	6,91	6,38	
март	2,33	3,00	5,13	5,03	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,49	6,30	
апрель	2,80	3,52	4,95	4,46	5,46	5,68	5,29	5,39	5,88	4,71	5,84	5,75	6,14	6,21	6,44	5,77	5,68	4,53	5,67	
май	3,03	3,64	4,90	4,32	5,60	5,72	5,39	5,46	6,02	4,85	5,98	5,76	6,19	6,30	6,47	5,79	6,28	6,08	6,28	
июнь	2,94	3,54	4,85	4,39	5,51	5,22	5,10	5,20	5,72	4,78	5,69	5,78	6,30	6,47	6,42	5,81	5,96	6,65	5,99	
июль	3,66	3,97	4,80	4,39	5,44	5,09	5,04	5,13	5,76	5,14	5,73	5,76	6,31	6,27	6,27	5,88	6,33	5,20	6,30	
август	4,18	4,31	4,74	4,40	5,25	5,13	4,98	5,04	5,74	4,88	5,70	5,94	6,46	6,51	6,60	5,97	7,18	7,29	7,18	
сентябрь	4,17	4,26	4,35	4,59	5,21	5,52	5,14	5,21	6,05	5,17	6,02	6,18	6,89	7,03	7,05	6,21	6,08	6,62	6,09	
октябрь	3,69	4,13	4,57	4,69	5,51	6,06	5,54	5,86	6,57	5,89	6,56	6,36	7,26	7,48	7,32	6,41	6,02	6,54	6,03	
ноябрь	4,24	4,62	4,90	5,01	5,87	6,36	5,89	5,98	6,77	6,07	6,75	6,42	7,22	7,66	7,44	6,47	6,92	6,91	6,92	
декабрь	5,35	5,09	4,70	5,14	5,83	5,80	5,62	5,64	6,87	5,84	6,83	6,49	7,20	7,68	7,92	6,54	6,67	7,78	6,69	
<b>2019 год</b>																				
январь	4,62	4,80	4,99	5,18	6,72	5,90	6,02	6,10	6,94	6,09	6,91	6,47	7,23	7,66	7,43	6,52	6,62	7,14	6,62	
февраль	4,32	4,57	4,77	5,38	6,61	6,43	6,15	6,24	7,05	5,90	7,02	6,45	7,22	7,58	7,88	6,50	6,29	7,74	6,34	
март	4,59	4,73	4,88	5,24	6,40	6,43	6,03	6,12	7,09	5,91	7,07	6,41	7,03	7,53	7,68	6,46	6,42	7,09	6,48	
апрель	4,50	4,64	4,75	5,37	6,03	6,19	5,72	5,82	6,92	6,68	6,92	6,43	6,87	7,34	7,46	6,46	6,74	7,21	6,77	
май	3,81	4,41	4,82	5,22	5,81	6,05	5,63	5,73	6,85	6,81	6,85	6,43	6,98	7,24	7,42	6,47	6,44	6,71	6,44	
июнь	3,92	4,45	4,75	5,35	5,78	6,02	5,72	5,79	6,76	6,41	6,75	6,34	6,87	7,09	7,17	6,37	7,01	6,50	6,88	

116  
СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ № 8 (2019)  
4. Отделение по статистике финансов

Рис. информация о ставках с сайта cbr.ru

СТАТИСТИЧЕСКИЙ БЮЛЛЕТЕНЬ БАНКА РОССИИ, № 8 за 2019 год, стр.116.

Сумма займа, тыс. руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные в период с 01.07.19 по дату оценки, тыс.руб.
62 000	6,34%*	01.07.2019	20.09.2019	82	883



Сумма займа, тыс. руб.	Проценты, накопленные в период с 01.07.19 по дату оценки, тыс.руб.	Проценты, накопленные в период до 01.07.2019, тыс.руб.	Итого текущая стоимость депозита, тыс.руб.
62 000	883	1 300	64 183

### Корректировка дебиторской задолженности ООО «Кампари Магистраль».

В бухгалтерском учете представлена дебиторская задолженность в размере 11 552 тыс.руб., из них 11 265 тыс.руб. – расчеты по налогам и сборам (код строки 12303).

Преимущественно, 11 265 руб. – НДС при строительстве ОС.

Нижеследующая информация представлена для определения ставки дисконтирования при корректировке НДС.

	Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)																			
	Физических лиц, со сроком привлечения									Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									% годовых	
	до востребования**	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
Декабрь 2018	6,08	5,44	4,63	5,10	5,79	5,69	5,60	5,58	6,91	6,48	6,90	6,52	7,24	7,78	7,98	6,58	7,57	6,93	7,55	
Январь 2019	5,53	5,20	4,98	5,13	6,73	5,82	6,05	6,07	6,97	6,54	6,98	6,49	7,28	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	7,24	
Февраль 2019	4,98	4,82	4,73	5,34	6,61	6,40	6,17	6,22	7,11	6,68	7,10	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	7,14	
Март 2019	5,38	5,06	4,84	5,19	6,38	6,37	6,04	6,07	7,15	6,91	7,14	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54	
Апрель 2019	5,54	5,00	4,71	5,31	5,98	6,01	5,68	5,69	6,94	6,72	6,94	6,38	6,88	7,38	7,47	6,42	7,48	7,23	7,43	
Май 2019	5,01	4,85	4,78	5,19	5,73	5,92	5,61	5,63	6,88	7,32	6,87	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22	
Июнь 2019	5,03	4,80	4,71	5,32	5,70	5,94	5,70	5,72	6,78	7,27	6,77	6,38	6,88	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30	
Июль 2019	4,88	4,69	4,57	4,84	5,44	5,54	5,28	5,30	6,84	7,24	6,65	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86	

\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.  
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.  
\*\*В том числе вклады, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

### ные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций (по 30 крупнейшим банкам)

	% годовых							
	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Декабрь 2018	6,52	7,24	7,78	7,98	6,58	7,57	6,93	7,55
Январь 2019	6,49	7,26	7,72	7,49	6,55	7,24	7,72	7,24
Февраль 2019	6,45	7,24	7,60	7,93	6,51	7,17	6,31	7,14
Март 2019	6,39	7,04	7,58	7,71	6,44	7,62	7,24	7,54
Апрель 2019	6,38	6,86	7,36	7,47	6,42	7,46	7,23	7,43
Май 2019	6,35	6,95	7,25	7,45	6,40	7,23	6,85	7,22
Июнь 2019	6,36	6,86	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,86

\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.

Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

\*\*В том числе вклады, по которым условия договора допускают совершение расходных операций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

### Рис. информация о ставках с сайта cbr.ru

Период дисконтирования – 3 года. Выручка отсутствует, в последние 6 месяцев заметна стагнация хозяйственно-финансовой деятельности ООО «Кампари Магистраль». Поэтому взят максимальный период для корректировки НДС.

Таблица 10. Корректировка ДЗ

Наименование	Сумма, руб.	Период дисконтирования, мес.	Ставка %	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость, руб.
НДС	11 265	36	7,07%	0,8094	9 118

Прочая ДЗ	287			1	287
Итого	11 552				9 405

### **Корректировка основных средств.**

В составе основных средств учтена стоимость подготовки к строительству. Поскольку состав статьи не известен, но заметна стагнация производственной деятельности ООО «Кампари Магистраль», сделана корректировка в размере 3%.

### **Оценка займов АО «Регент».**

**Таблица 11. Информация о займах**

Заемщик	Договор	Основная сумма долга, руб.	Дата предоставления	Дата погашения	Накопленные проценты, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты %
ООО "Управление отходами-Волгоград"	Договор займа № Р-01/220419 от 22.04.2019 г.	130 000 000	24.04.2019	22.12.2019	5 053 972,61	11%	одновременно с возвратом основного долга
АО "Управление отходами"	Договор займа № Р-03/280819 от 28.08.2019	383 350 000	29.08.2019	28.08.2020	231 060,27	11%	одновременно с возвратом основного долга

Акционерное общество «Управление отходами» – ведущий концессионер в России в сфере создания и эксплуатации систем по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). Общество возглавляет крупнейшую в России группу концессионных компаний в сфере обращения с ТКО, которая создает экотехнопарки – современные комплексные системы по обработке, утилизации и размещению ТКО. В настоящее время группа реализует 10 концессионных проектов в 8 регионах Российской Федерации (в Саратовской, Волгоградской, Нижегородской, Мурманской, Архангельской, Челябинской областях, Республике Чувашия и Ханты-Мансийском автономном округе – Югре) на сумму около 10 млрд руб. с потенциалом привлечения инвестиций в новые проекты с охватом до 20 регионов РФ на сумму до 80 млрд руб.

По результатам конкурсного отбора регионального оператора по обращению с ТКО на территории Волгоградской области 6 августа 2018 года между ООО «Управление отходами-Волгоград» и Комитетом ЖКХ и ТЭК Волгоградской области заключено Соглашение об организации деятельности по обращению с ТКО на территории Волгоградской области.

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 31 августа 2019 г. Проценты, накопленные до 31.08.2019 г., учтены в составе дебиторской задолженности.

**Таблица 12. Расчет процентов с даты предоставления информации**

Сумма займа, руб.	Срок действия договора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накопления %	Проценты, накопленные с 01.09. 2019 по дату окончания договора, руб.
130 000 000	22.12.2019	11%	01.09.2019	22.12.2019	112	4 387 945
383 350 000	28.08.2020	11%	01.09.2019	28.08.2020	362	41 821 910



Величина риска	Пример цели проекта	P, процент
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень высокий	вложения в исследования и инновации	18-20

$$6,81\% + 9\% = 15,81\%$$

$$6,95\% + 9\% = 15,95\%$$

### Оценка депозита АО «Регент».

На счете 55.03 размещена сумма 292 200 000 рублей.

Таблица 14. Рыночная информация о процентных ставках

Наименование банка	Ставка %	Тип вклада	Источник информации
ВТБ	0,01%	Вклад «до востребования»	<a href="https://moskva.vbr.ru/banki/vtb/deposit/do-vostrebovaniya_fe4bf4fc/">https://moskva.vbr.ru/banki/vtb/deposit/do-vostrebovaniya_fe4bf4fc/</a>
МКБ	0,1%	Ставка вклада «до востребования» при досрочном расторжении	<a href="https://mkb.ru/personal/deposits/mega-online?utm_source=banki&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=MKB_MegaOnline_8">https://mkb.ru/personal/deposits/mega-online?utm_source=banki&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=MKB_MegaOnline_8</a>
Сбербанк России	0,01%	Вклад «до востребования»	<a href="https://moskva.vbr.ru/banki/sberbank-rossii/deposit/do-vostrebovania-sberbanka-rossii/">https://moskva.vbr.ru/banki/sberbank-rossii/deposit/do-vostrebovania-sberbanka-rossii/</a>
АК БАРС Банк	0,1%	Вклад «до востребования»	<a href="https://moskva.vbr.ru/banki/ak-bars/deposit/do-vostrebovanija-klassicheskii/">https://moskva.vbr.ru/banki/ak-bars/deposit/do-vostrebovanija-klassicheskii/</a>
Совкомбанк	0,01%	Вклад «до востребования»	<a href="https://moskva.vbr.ru/banki/sovcombank/deposit/do-vostrebovanija/">https://moskva.vbr.ru/banki/sovcombank/deposit/do-vostrebovanija/</a>
Принято к расчету	0,01%		

Таблица 15. Расчет текущей стоимости депозитов

Наименование	Сумма, руб.	Проценты с 01.09 2019 по дату окончания накопления %, руб.	Проценты, накопленные до 01.09.2019 г, руб.	Сумма займа + проценты, руб.
Депозит	292 200 000	1 601	25 129	292 226 730

### Результат переоценки вложений.

Таблица 16. Результат переоценки краткосрочных вложений

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Результат переоценки, тыс.руб.
Депозит	292 200	292 227
Займ	130 000	134 422
Займ	383 350	370 143
Итого	805 550	796 792

Таким образом, текущая стоимость краткосрочных вложений на дату оценки – **796 792 тыс.рублей**, текущая стоимость долгосрочного вложения -- **200 793 тыс.рублей**.

### 12.3 Оценка дебиторской задолженности

Под дебиторской задолженностью понимаются права (требования), принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг. В целом она разделяется на текущую дебиторскую задолженность и просроченную. В свою очередь из просроченной задолженности выделяется задолженность, по которой истек срок исковой давности. Оценка дебиторской задолженности должна исходить из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст. 128 и 132 ГК РФ).

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение стоимости задолженности, иными словами определение денежного эквивалента, который ожидается получить. Следует отметить, что этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу (балансовая стоимость дебиторской задолженности).

По правилам бухучета, существовавшим ранее, дебиторская задолженность может подразделяться на группы:

- задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги;
- задолженности зависимых и дочерних обществ;
- суммы авансов, уплаченных другим организациям,
- задолженность учредителей;
- задолженности прочих дебиторов (финансовых и налоговых органов, работников, причинивших ущерб, подотчетных лиц и т.п.).

**Таблица 17. Состав Дебиторской задолженности**

Наименование	.Содержание статьи	Сумма, руб	Принято к расчету в составе ДЗ, руб.
69 счет	Расчеты по соц. страхованию	20 623,96	20 623,96
76.01	Расчеты по личному страхованию	34 365,22	0,0000
76.05	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	20 883,33	20 883,33
76.09	Проценты	5 310 161,38	0,00
	АО Управление отходами	231 060,27	учтены
	МФ Банк СГБ	25 128,50	учтены
	ООО Управление отходами	5 053 972,61	учтены
Всего		5 386 033,89	41 507,29

Таким образом, к расчету принимается величина дебиторской задолженности в размере округленно 42 тыс.руб.

### 12.4 Оценка кредиторской задолженности

Состав кредиторской задолженности:

1 050 537,00	Расчеты по налогам и сборам
40 360,00	Задолженность перед поставщиками и подрядчиками
1 090 897,00	Всего

Задолженность по налогам и сборам не корректируется, задолженность перед поставщиками и подрядчиками не существенная. Поэтому кредиторская задолженность принимается к расчету в размере балансовой стоимости, **1 091 тыс.руб.**

## 12.5 Расчеты

Таблица 18. Расчет СК по затратному подходу

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 30.08.2019 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
<b>АКТИВ</b>			
<b>I. Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	0	6
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	200 000	200 793
Отложенные налоговые активы	1180	58	58
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
<i>Итого по разделу I</i>	<b>1100</b>	<b>200 058</b>	<b>200 857</b>
<b>II. Оборотные активы</b>			
Запасы	1230	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	5 386	42
Финансовые вложения	1240	805 550	796 792
Денежные средства	1250	573	573
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<i>Итого по разделу II</i>	<b>1200</b>	<b>811 509</b>	<b>797 407</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 011 567</b>	<b>998 264</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
<i>Итого по разделу IV</i>	<b>1400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 091	1 091
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	309	309
Прочие обязательства	1550	0	0
<i>Итого по разделу V</i>	<b>1500</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Разность между активами и обязательствами</b>		1 010 167	996 864

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Регент», определенная методом накопления активов в рамках Затратного подхода, без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, составит округленно

996 864 000 рублей

В предыдущем разделе были определены скидки на неконтрольный характер доли собственности и на недостаточную ликвидность доли собственности.

**Таблица 19. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом**

Стоимость 100% пакета, руб.	996 864 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %	0,00%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	996 864 000
Количество акций в составе 100% пакета, штук	875 000
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 139,27
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 139,27
Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 139,27

Таким образом, стоимость  
1 (Одной) обыкновенной акции Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»),  
определенная затратным подходом,  
на дату оценки 20 сентября 2019 года

**1 139,27 рубля**  
**(Одна тысяча сто тридцать девять рублей 27 копеек).**

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.

В соответствии с п.69 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», «Организация должна выбирать исходные данные, соответствующие тем характеристикам актива или обязательства, которые участники рынка принимали бы во внимание при осуществлении сделки в отношении данного актива или обязательства. В некоторых случаях такие характеристики приводят к необходимости корректировки, такой как премия или дисконт (например, премия за контроль или дисконт за неконтролирующую долю участия). Однако оценка справедливой стоимости не должна включать премию или дисконт, которые не согласуются с единицей учета, предусмотренной тем стандартом, который требует или разрешает эту оценку справедливой стоимости.

Скидка на неконтрольный характер доли собственности – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету доля в общей стоимости предприятия в связи с уровнем относительного участия владельца этой доли в принятии решений и деятельности компании.

Стоимость владения (распоряжения) контрольным пакетом всегда выше стоимости владения (распоряжения) миноритарным пакетом. Это обуславливают следующие основные элементы контроля:

- \* выборы Совета директоров и назначение менеджеров;
- \* определение вознаграждения менеджеров и их привилегий;
- \* определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса;
- \* принятие решений о поглощениях или слияниях с другими компаниями;
- \* принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия;
- \* принятие решения об эмиссии;
- \* изменение уставных документов;
- \* распределение прибыли по итогам деятельности предприятия, в том числе установление размеров дивидендов;
- \* принятие решения о продаже или приобретении долей компании.

С учетом цели оценки, и задания на оценку (оценивается 1 акция в составе 100% пакета), можно сделать вывод о том, что скидка на неконтрольный характер пакета отсутствует (то есть, составляет 0%)

Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

- размер оцениваемого пакета. Если продается 100%-й пакет акций, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;
- тип общества, является оно публичным, или нет;
- неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Поскольку активы оцениваемого общества – финансовые вложения, оцененные с учетом риска, а обязательства незначительны, решено назначить скидку на низкую ликвидность в размере 0%.



## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. В40 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», «При взвешивании показателей справедливой стоимости, полученных в результате использования нескольких методов оценки, организация должна рассмотреть обоснованность диапазона оценок справедливой стоимости. Цель заключается в том, чтобы определить ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной для справедливой стоимости в текущих рыночных условиях. Широкий диапазон оценок справедливой стоимости может указывать на необходимость проведения дополнительного анализа».

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных тремя подходами, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

В качестве основных показателей, по которым определяется наибольшее соответствие какого-либо подхода рыночной стоимости объекта оценки, рассматриваются:

- качество и полнота исходной информации, на основе которой проводился анализ;
- соответствие требованиям рыночной стоимости, способность учитывать конъюнктурные колебания;
- субъективность применяемых допущений;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данном отчете при расчете стоимости пакета акций АО «Регент» был использован Затратный подход. Отказ от Сравнительного и Доходного подходов обоснован в соответствующей главе данного отчета.

При применении Затратного подхода использовался метод накопления активов. Данный метод обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет, по меньшей мере, ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

С точки зрения Затратного подхода оцениваемое общество обладает различными видами активов, рыночная стоимость которых была учтена при расчетах. При проведении переоценки активов были учтены специфические особенности характерные для каждого вида, которые влияют на их стоимость.

Поскольку использован один подход, при определении итоговой величины рыночной стоимости признан результат по этому подходу. В данном случае при оценке Общества результат по Затратному подходу учитывался с весом (1,0).

В предыдущем разделе были определены скидки на неконтрольный характер доли собственности и на недостаточную ликвидность доли собственности.

Таблица 20. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		
Затратный	1 139,27	1,0	1 139,27
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 139,27
Итого округлённо			1 139,27

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 1 (Одну) обыкновенную акцию, представленную в виде бездокументарной именной ценной бумаги в количестве 1 (Одна) штука, Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»), гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016 г.,

на дату оценки 20 сентября 2019 года

**1 139,27 рубля**  
**(Одна тысяча сто тридцать девять рублей 27 копеек).**

## 15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299 (соответственно) и ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 (соответственно), также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
6. Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
7. Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к Объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
8. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки:

**20 сентября 2019 года.**

**ОЦЕНЩИК:**



**Ильинская Т.В.**

**16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральный Закон от 26.12.995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
4. «Федеральные Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»;
5. Оценка бизнеса. Под редакцией Грязновой А.А., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
6. Есипов В., Маховикова Г. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. – СПб., ПИТЕР, 2003;
7. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник. СПбГУ, 2003 г.
8. Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Учебник. – М.: ООО «ТК Велби», 2002 г.
9. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. В.И.Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
10. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(Р), «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
11. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.;
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
14. Козырев А.Н. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: «РИЦ ГШ ВС РФ», 2003 г.

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 1**

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ОЦЕНЩИКА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «26» декабря 2007 г. за регистрационным номером 002352

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
2. Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 11.12.2018 - 11.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 14.01.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 января 2019 г.

Дата составления выписки 14 января 2019 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

**07-03492/18** № **07.05.2018**

на № 2177/318-Ю от 03.05.2018

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации «Российское общество  
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

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

М.Г. Соколова

**ПОЛИС № 022-073-003343/19**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003343/19 от 11.06.2019г. (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. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Ильинская Татьяна Владимировна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>6 000 (Шесть тысяч) рублей</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «03» июля 2019 г. по «02» июля 2020 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<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.</p> <p>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>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

**Страховщик:**
**ООО «Абсолют Страхование»**

 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

м.п.

«11» июня 2019г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**
**Ильинская Татьяна Владимировна**

«11» июня 2019г.

(Ильинская Т.В.)





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка бизнеса»

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » октября 2020 г.

**ПОЛИС № 022-073-002945/18**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002945/18 от 13.12.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3\4, стр.1</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>9 000 (Девять тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) 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>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество**  
**«Центр независимой оценки»**  
Генеральный директор на основании Устава



(Потапова Е.Ю.)



(Косарев Н.Ю.)

М.п.  
«13» декабря 2018г.

М.п.  
«13» декабря 2018г.

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 3**  
**ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ**

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Регент"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	01543458		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	9705063743		
Местонахождение (адрес)	115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №2	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	64.99.1		
			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	-	26	71
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	-	26	71
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	350 000	865 920	885 500
	в том числе:				
	доли в уставном капитале ООО	1171	200 000	200 000	200 000
	займы выданные	1172	-	515 920	535 500
	депозит	1173	150 000	150 000	150 000
	Отложенные налоговые активы	1180	76	48	16
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	76	48	16
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	381	92
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	381	92
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 076</b>	<b>866 375</b>	<b>885 679</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 542	28 857	28 468
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	95	90	80
	авансы выданные	1232	21	25	26
	проценты по депозитам	1233	475	301	1
	проценты по выданным займам	1234	1 921	28 438	28 361
	расчеты по налогам и сборам	1235	30	3	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	627 864	84 300	900
	в том числе:				
	депозит	1241	602 300	84 300	900
	займы выданные	1242	25 564	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	276	114	1 806
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	276	114	1 806
	Прочие оборотные активы	1260	-	6	28
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>630 682</b>	<b>113 277</b>	<b>31 202</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>980 758</b>	<b>979 652</b>	<b>916 881</b>

Форма 0710001 с.2

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	875 000	875 000	525 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	5 023	1 898	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	96 909	98 568	37 960
	Итого по разделу III	1300	976 932	975 466	562 960
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	5	14
	в том числе:				
	основные средства	1421	-	5	14
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	5	14
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 447	3 939	353 827
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 400	3 893	3 736
	расчеты с акционерами	1522	-	-	350 000
	расчеты с поставщиками	1523	47	46	91
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	379	242	80
	в том числе:				
	на выплату ежегодных отпусков	1541	379	242	80
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 826	4 181	353 907
	<b>БАЛАНС</b>	1700	980 758	979 652	916 881

Директор:



Герасина Валерия Игоревна

(подпись)

(масшифровка подписи)

18 февраля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	<b>Акционерное общество "Регент"</b>	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	01543458		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	ИНН	9705063743		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества</b>	по ОКВЭД	64.99.1		
	<b>/ Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(6 253)	(5 517)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 253)	(5 517)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	83 119	83 717
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(33)	(68)
	в том числе:			
	госпошлина	2351	(2)	(37)
	комиссии банка	2352	(31)	(30)
	пени	2353	-	(1)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	76 833	78 132
	Текущий налог на прибыль	2410	(15 399)	(15 668)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5	9
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	27	33
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	61 466	62 506

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	61 466	62 506
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:



**Герасина Валерия  
Игоревна**

-(подпись)

-расшифровка подписи

18 февраля 2019 г.



**Бухгалтерский баланс**  
на 30 июня 2019 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2019
Организация <b>Акционерное общество "Регент"</b>	по ОКПО	01543458		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705063743		
Вид экономической деятельности <b>Вложения в ценные бумаги</b>	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>115035, Москва г, Раушская наб, д. № 14, этаж 8 пом. III ком. №2</b>				

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	-	-	26
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	350 000	350 000	865 920
	в том числе:				
	доли в уставном капитале ООО	1171	200 000	200 000	200 000
	займы выданные	1172	-	-	515 920
	депозит	1173	150 000	150 000	150 000
	Отложенные налоговые активы	1180	65	76	48
	в том числе:				
	оценочные обязательства на отлату отпусков	1181	65	76	48
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	381
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	-	-	381
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>350 065</b>	<b>350 076</b>	<b>866 375</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 345	2 542	28 857
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	43	95	90
	авансы выданные	1232	75	21	25
	проценты по депозитам	1233	576	475	301
	проценты по выданным займам	1234	2 625	1 921	28 438
	расчеты по налогам и сборам	1235	26	30	3
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	650 300	627 864	84 300
	в том числе:				
	депозит	1241	520 300	602 300	84 300
	займы выданные	1242	130 000	25 564	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	384	276	114
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	384	276	114
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	6
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>654 029</b>	<b>630 682</b>	<b>113 277</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 004 094</b>	<b>980 758</b>	<b>979 652</b>



Форма 0710001 с.2

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	875 000	875 000	875 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	8 097	5 023	1 898
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	117 461	96 909	98 568
	Итого по разделу III	1300	1 000 558	976 932	975 466
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	5
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	5
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 209	3 447	3 939
	в том числе:				
	расчеты с бюджетом	1521	3 167	3 400	3 893
	расчеты с поставщиками	1522	42	47	46
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	327	379	242
	в том числе:				
	на оплату ежегодных отпусков	1541	327	379	242
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 536	3 826	4 181
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 004 094	980 758	979 652

Директор:

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

10 июля 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Июнь 2019 г.

		<b>Коды</b>		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2019
Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	по ОКПО	01543458		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705063743		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / 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	(2 691)	(2 763)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 691)	(2 763)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	32 241	42 246
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(17)	(17)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	29 533	39 466
	Текущий налог на прибыль	2410	(5 896)	(7 905)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	4
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(11)	7
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 626	31 572

Форма 0710002 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	23 626	31 572
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:

(подпись)

Герасина Валерия

Игоревна

(расшифровка подписи)

10 июля 2019 г.



АО "Регент"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2019 г. - Август 2019 г.

Счет, Наименование счета Субконто1	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто2							
01, Основные средства	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
01.01, Основные средства в организации	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ	94 128,00				94 128,00	
	НУ						
	ПР						
	ВР	94 128,00				94 128,00	
02, Амортизация основных средств	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тб/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	БУ		94 128,00				94 128,00
	НУ						
	ПР						
	ВР		94 128,00				94 128,00
09, Отложенные налоговые активы	БУ	75 936,37		17 515,51	35 720,65	57 731,23	
Оценочные обязательства и резервы	БУ	75 936,37		17 515,51	35 720,65	57 731,23	
10, Материалы	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
10.06, Прочие материалы	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	ВР						
26, Общехозяйственные расходы	БУ			3 455 231,84	3 117 686,47	337 545,37	
	НУ			3 526 245,69	3 208 712,09	317 533,60	
	ПР						
	ВР			-71 013,85	-91 025,62	20 011,77	
Аренда зданий, помещений	БУ			181 990,57	159 537,43		
	НУ			181 990,57	159 537,43		
	ПР						
	ВР						

ДМС	БУ		60 644,50	60 644,50	
	НУ		60 644,50	60 644,50	
	ПР				
	ВР				
Информация обязательная к раскрытию в СМИ	БУ		1 685,47	1 685,47	
	НУ		1 685,47	1 685,47	
	ПР				
	ВР				
Канцтовары	БУ		6 921,00	6 921,00	
	НУ		6 921,00	6 921,00	
	ПР				
	ВР				
Курьерская связь	БУ		344 635,00	301 275,00	
	НУ		344 635,00	301 275,00	
	ПР				
	ВР				
Нотариальные услуги по тарифу	БУ		370,00	370,00	
	НУ		370,00	370,00	
	ПР				
	ВР				
Нотариальные услуги сверх тарифа	БУ		1 900,00	1 900,00	
	НУ		1 900,00	1 900,00	
	ПР				
	ВР				
Оценочное обязательство по оплате отпусков	БУ		199 300,33	179 288,56	
	НУ				
	ПР				
	ВР		199 300,33	179 288,56	
Программное обеспечение специализированное	БУ		3 080,00	3 080,00	
	НУ		3 080,00	3 080,00	
	ПР				
	ВР				
Расходы на аудит	БУ		100 000,00	100 000,00	
	НУ		100 000,00	100 000,00	
	ПР				
	ВР				
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	БУ		21 000,00	21 000,00	
	НУ		21 000,00	21 000,00	
	ПР				
	ВР				
Сопровождение программного обеспечения	БУ		520,00	520,00	
	НУ		520,00	520,00	
	ПР				
	ВР				
Страховые взносы	БУ		579 622,61	524 902,15	
	НУ		641 332,39	586 611,93	
	ПР				
	ВР		-61 709,78	-61 709,78	
Услуги почты	БУ		3 479,00	3 479,00	

	НУ			3 479,00	3 479,00	
	ПР					
	ВР					
ФОТ	БУ			1 950 083,36	1 753 083,36	
	НУ			2 158 687,76	1 961 687,76	
	ПР					
	ВР			-208 604,40	-208 604,40	
	БУ	275 698,17		18 962 238 864,64	18 961 941 899,81	572 663,00
40701810499000002844, БАНК ГПБ (АО)	БУ	7 500,00		10 000,00	9 000,00	8 500,00
40701810819000000312, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"	БУ	268 198,17		18 962 228 864,64	18 961 932 899,81	564 163,00
55, Специальные счета в банках	БУ	752 300 000,00		18 285 800 000,00	18 745 900 000,00	292 200 000,00
55.03, Депозитные счета	БУ	752 300 000,00		18 285 800 000,00	18 745 900 000,00	292 200 000,00
58, Финансовые вложения	БУ	225 563 835,62		663 350 000,00	175 563 835,62	713 350 000,00
	НУ	225 563 835,62		663 350 000,00	175 563 835,62	713 350 000,00
	ПР					
	ВР					
	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00
58.01, Паи и акции	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	ПР					
	ВР					
	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00
58.01.1, Паи	ПР					
	ВР					
	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	ПР					
КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ ООО	ВР					
	БУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	НУ	200 000 000,00				200 000 000,00
	ПР					
	ВР					
58.03, Предоставленные займы	БУ	25 563 835,62		663 350 000,00	175 563 835,62	513 350 000,00
	НУ	25 563 835,62		663 350 000,00	175 563 835,62	513 350 000,00
	ПР					
	ВР					
	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
АО "Независимые инвестиции"	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	ПР					
	ВР					
	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
Договор займа № Р-02/211216 от 21.12.2016 до 20.12.2019	ПР					
	ВР					
	БУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	НУ	15 920 000,00			15 920 000,00	
	ПР					
АО "Управление отходами"	ВР					
	БУ			383 350 000,00		383 350 000,00
	НУ			383 350 000,00		383 350 000,00
	ПР					
	ВР					
Договор займа денежных средств № Р-03/280819 от	БУ			383 350 000,00		383 350 000,00
	НУ			383 350 000,00		383 350 000,00

28.08.2019	ПР						
	ВР						
Концессии водоснабжения ООО	БУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	НУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № Р-02/240519 от 24.05.2019	БУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	НУ			150 000 000,00	150 000 000,00		
	ПР						
	ВР						
ООО "КВГ"	БУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	НУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств Р-01/181018 от 18.10.2018	БУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	НУ	9 643 835,62			9 643 835,62		
	ПР						
	ВР						
ООО "Управление отходами - Волгоград"	БУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	НУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
Договор займа денежных средств № Р-01/220419 от 22.04.2019	БУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	НУ			130 000 000,00		130 000 000,00	
	ПР						
	ВР						
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	909 641,83	903 206,83		40 360,00
	НУ		46 795,00	909 641,83	903 206,83		40 360,00
	ПР						
	ВР						
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	БУ		46 795,00	665 537,04	662 102,04		43 360,00
	НУ		46 795,00	665 537,04	662 102,04		43 360,00
	ПР						
	ВР						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		
	ПР						
	ВР						
АО "Новый регистратор"	БУ			21 000,00	21 000,00		
	НУ			21 000,00	21 000,00		
	ПР						
	ВР						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	ВР						
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	БУ			2 270,00	2 270,00		
	НУ			2 270,00	2 270,00		
	ПР						

	BP						
ООО "Комус"	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	BP						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			181 990,57	181 990,57		
	НУ			181 990,57	181 990,57		
	ПР						
	BP						
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			100 000,00	100 000,00		
	НУ			100 000,00	100 000,00		
	ПР						
	BP						
ПрофРешение ООО	БУ		46 795,00	348 070,00	344 635,00		43 360,00
	НУ		46 795,00	348 070,00	344 635,00		43 360,00
	ПР						
	BP						
60.02, Расчеты по авансам выданным	БУ			244 104,79	241 104,79	3 000,00	
	НУ			244 104,79	241 104,79	3 000,00	
	ПР						
	BP						
АО "Интерфакс"	БУ			1 685,47	1 685,47		
	НУ			1 685,47	1 685,47		
	ПР						
	BP						
АО "Новый регистратор"	БУ			12 000,00	9 000,00	3 000,00	
	НУ			12 000,00	9 000,00	3 000,00	
	ПР						
	BP						
АО "ПФ "СКБ Контур"	БУ			3 600,00	3 600,00		
	НУ			3 600,00	3 600,00		
	ПР						
	BP						
ООО "Комус"	БУ			6 921,00	6 921,00		
	НУ			6 921,00	6 921,00		
	ПР						
	BP						
ООО "УК "АГАНА"	БУ			169 898,32	169 898,32		
	НУ			169 898,32	169 898,32		
	ПР						
	BP						
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"	БУ			50 000,00	50 000,00		
	НУ			50 000,00	50 000,00		
	ПР						
	BP						
68, Расчеты по налогам и сборам	БУ		3 400 063,00	16 556 756,19	14 207 230,19		1 050 537,00
68.01, НДСЛ при исполнении обязанностей налогового	БУ			278 446,00	278 446,00		



68.04, Налог на прибыль	БУ		3 400 063,00	16 278 310,19	13 928 784,19		1 050 537,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом	БУ		3 400 063,00	9 296 057,00	6 946 531,00		1 050 537,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль	БУ			6 982 253,19	6 982 253,19		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	БУ	30 418,65		631 537,70	641 332,39	20 623,96	
69.01, Расчеты по социальному страхованию	БУ	30 418,65		44 089,48	53 884,17	20 623,96	
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	БУ			473 037,77	473 037,77		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	БУ			473 037,77	473 037,77		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	БУ			110 093,08	110 093,08		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	БУ			110 093,08	110 093,08		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	БУ			4 317,37	4 317,37		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда	БУ НУ ПР ВР			2 158 687,76 2 158 687,76	2 158 687,76 2 158 687,76		
71, Расчеты с подотчетными лицами	БУ НУ ПР ВР			3 479,00 3 479,00	3 479,00 3 479,00		
71.01, Расчеты с подотчетными лицами	БУ НУ ПР ВР			3 479,00 3 479,00	3 479,00 3 479,00		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ НУ ПР ВР	2 512 476,43 2 512 476,43		43 678 607,02 43 678 607,02	40 825 673,52 40 825 673,52	5 365 409,93 5 365 409,93	
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	БУ НУ ПР ВР	95 009,72 95 009,72			60 644,50 60 644,50	34 365,22 34 365,22	
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	БУ НУ ПР ВР	95 009,72 95 009,72			60 644,50 60 644,50	34 365,22 34 365,22	
АО "АльфаСтрахование"	БУ НУ	95 009,72 95 009,72			60 644,50 60 644,50	34 365,22 34 365,22	

	ПР					
	ВР					
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	БУ	20 883,33			20 883,33	
	НУ	20 883,33			20 883,33	
	ПР					
	ВР					
ООО "УК "АГАНА"	БУ	20 883,33			20 883,33	
	НУ	20 883,33			20 883,33	
	ПР					
	ВР					
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	БУ	2 396 583,38	43 678 607,02	40 765 029,02	5 310 161,38	
	НУ	2 396 583,38	43 678 607,02	40 765 029,02	5 310 161,38	
	ПР					
	ВР					
АО "Независимые инвестиции"	БУ	1 892 929,63	207 178,08	2 100 107,71		
	НУ	1 892 929,63	207 178,08	2 100 107,71		
	ПР					
	ВР					
АО "Управление отходами"	БУ		231 060,27		231 060,27	
	НУ		231 060,27		231 060,27	
	ПР					
	ВР					
Концессии водоснабжения ООО	БУ		1 160 273,97	1 160 273,97		
	НУ		1 160 273,97	1 160 273,97		
	ПР					
	ВР					
Московский филиал "БАНК СГБ"	БУ	474 590,14	36 857 553,13	37 307 014,77	25 128,50	
	НУ	474 590,14	36 857 553,13	37 307 014,77	25 128,50	
	ПР					
	ВР					
ООО "КВГ"	БУ	29 063,61	168 568,96	197 632,57		
	НУ	29 063,61	168 568,96	197 632,57		
	ПР					
	ВР					
ООО "Управление отходами - Волгоград"	БУ		5 053 972,61		5 053 972,61	
	НУ		5 053 972,61		5 053 972,61	
	ПР					
	ВР					
77, Отложенные налоговые обязательства	БУ		0,10	0,10		
80, Уставный капитал	БУ		875 000 000,00			875 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции	БУ		875 000 000,00			875 000 000,00
82, Резервный капитал	БУ		5 023 292,60	3 073 298,67		8 096 591,27
82.02, Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	БУ		5 023 292,60	3 073 298,67		8 096 591,27
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	БУ		96 908 532,67	3 073 298,67		93 835 234,00

84.01, Прибыль, подлежащая распределению	БУ		96 908 532,67	3 073 298,67			93 835 234,00
90, Продажи	БУ			3 117 686,47	3 117 686,47		
	НУ			3 208 712,09	3 208 712,09		
	ПР						
	ВР			-91 025,62	-91 025,62		
90.08, Управленческие расходы	БУ			3 117 686,47		3 117 686,47	
	НУ			3 208 712,09		3 208 712,09	
	ПР						
	ВР			-91 025,62		-91 025,62	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			3 117 686,47		3 117 686,47	
	НУ			3 208 712,09		3 208 712,09	
	ПР						
	ВР			-91 025,62		-91 025,62	
90.09, Прибыль / убыток от продаж	БУ				3 117 686,47		3 117 686,47
	НУ				3 208 712,09		3 208 712,09
	ПР						
	ВР				-91 025,62	91 025,62	
91, Прочие доходы и расходы	БУ			37 964 966,46	43 678 607,02		5 713 640,56
	НУ			37 964 966,46	43 678 607,02		5 713 640,56
	ПР						
	ВР						
91.01, Прочие доходы	БУ				43 678 607,02		43 678 607,02
	НУ				43 678 607,02		43 678 607,02
	ПР						
	ВР						
Доход от депозита	БУ				36 857 553,13		
	НУ				36 857 553,13		
	ПР						
	ВР						
Проценты к получению по кредитам и займам	БУ				6 821 053,89		
	НУ				6 821 053,89		
	ПР						
	ВР						
91.02, Прочие расходы	БУ			23 601,31		23 601,31	
	НУ			23 601,31		23 601,31	
	ПР						
	ВР						
Комиссии банков	БУ			23 601,31			
	НУ			23 601,31			
	ПР						
	ВР						
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов	БУ			37 941 365,15		37 941 365,15	
	НУ			37 941 365,15		37 941 365,15	
	ПР						
	ВР						
<...>	БУ			37 941 365,15			
	НУ			37 941 365,15			
	ПР						

	ВР						
96, Резервы предстоящих расходов	БУ		379 681,87	270 314,18	199 300,33		308 668,02
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	270 314,18	199 300,33		308 668,02
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	БУ		379 681,87	270 314,18	199 300,33		308 668,02
	НУ						
	ПР						
	ВР		379 681,87	270 314,18	199 300,33		308 668,02
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	БУ		308 738,90	208 604,40	153 640,48		253 774,98
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	208 604,40	153 640,48		253 774,98
Резерв ежегодных отпусков	БУ		308 738,90	208 604,40	153 640,48		253 774,98
	НУ						
	ПР						
	ВР		308 738,90	208 604,40	153 640,48		253 774,98
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	БУ		70 942,97	61 709,78	45 659,85		54 893,04
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	61 709,78	45 659,85		54 893,04
Резерв ежегодных отпусков	БУ		70 942,97	61 709,78	45 659,85		54 893,04
	НУ						
	ПР						
	ВР		70 942,97	61 709,78	45 659,85		54 893,04
99, Прибыли и убытки	БУ			10 082 424,05	37 941 366,69		27 858 942,64
	НУ			3 208 712,09	37 941 365,15		34 732 653,06
	ПР						
	ВР			-91 025,62			91 025,62
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)	БУ			3 117 686,47	37 941 365,15		34 823 678,68
	НУ			3 208 712,09	37 941 365,15		34 732 653,06
	ПР						
	ВР			-91 025,62			91 025,62
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения	БУ			3 117 686,47	37 941 365,15		34 823 678,68
	НУ			3 208 712,09	37 941 365,15		34 732 653,06
	ПР						
	ВР			-91 025,62			91 025,62
99.02, Налог на прибыль	БУ			6 964 735,73		6 964 735,73	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль	БУ			6 964 735,73		6 964 735,73	
99.09, Прочие прибыли и	БУ			1,85	1,54	0,31	
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>	<b>980 852 493,24</b>	<b>980 852 493,24</b>	<b>38 033 315 932,42</b>	<b>38 033 315 932,42</b>	<b>1 011 998 101,49</b>	<b>1 011 998 101,49</b>
	<b>НУ</b>	<b>228 076 312,05</b>	<b>46 795,00</b>	<b>758 015 972,94</b>	<b>307 499 200,08</b>	<b>719 032 943,53</b>	<b>40 486 653,62</b>
	<b>ПР</b>						
	<b>ВР</b>	<b>94 128,00</b>	<b>473 809,87</b>	<b>17 249,09</b>	<b>17 249,09</b>	<b>114 139,77</b>	<b>493 821,64</b>
001, Арендованные основные средства	БУ	272 080,00				272 080,00	

008, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ	1 000 000,00		130 000 000,00		131 000 000,00	
008.01, Обеспечения обязательств и платежей полученные	БУ	1 000 000,00		130 000 000,00		131 000 000,00	

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2018
		01010331		
		7703407635		
		68.31		
		12300	16	
		384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль" по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика по ОКПО  
 Вид экономической деятельности Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе по ОКВЭД  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ  
 Местонахождение (адрес) 123100, Москва г, Шмитовский проезд, д. № 3, стр. 3, кв. 7

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>				
	Основные средства	1150	131 477	118 547	86 600
	в том числе:				
	Подготовка к строительству	11501	131 477	118 547	86 600
	Итого по разделу I	1100	131 477	118 547	86 600
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	11 124	8 786	8 425
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	58	47	37
	НДС при строительстве ОС	12202	11 066	8 739	8 388
	Дебиторская задолженность	1230	410	4 549	211
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4	4 459	4
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12302	-	3	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	275	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	131	87	207
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	62 000	73 000	105 400
	в том числе:				
	Депозитные вклады	12401	62 000	73 000	105 400
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 889	1 472	1 028
	Итого по разделу II	1200	75 423	87 807	115 065
	<b>БАЛАНС</b>	1600	206 900	206 354	201 665

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	1 000	1 000	1 000
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	199 010
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 865	6 072	1 351
	Итого по разделу III	1300	206 875	206 082	201 361
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Кредиторская задолженность	1520	1	245	301
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1	-	5
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	245	296
	Оценочные обязательства	1540	24	26	4
	в том числе:				
	Резервы на оплату отпусков	15401	24	26	4
	Итого по разделу V	1500	25	272	305
	<b>БАЛАНС</b>	1700	206 900	206 354	201 665

Руководитель

Григорьева Ирина  
Владимировна

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2018
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>		01010331		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703407635		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД	68.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Управленческие расходы	2220	(2 824)	(583)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 824)	(583)
	Проценты к получению	2320	3 847	6 530
	Прочие доходы	2340	2	-
	в том числе:			
	восстановление резерва	23401	2	-
	Прочие расходы	2350	(32)	(38)
	в том числе:			
	расходы на услуги банков	23501	(32)	(16)
	расходы на резервы отпусков	23502	-	(22)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	993	5 909
	Текущий налог на прибыль	2410	(198)	(1 187)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Пени за нарушение налогового законодательства		(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	793	4 722



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	793	4 722
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

*Ирина Григорьева*  
(подпись)

Григорьева Ирина  
Владимировна

(расшифровка подписи)

15 марта 2019 г.



## Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2019 г.

		Коды		
		0710001		
		30	06	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"	по ОКПО 01010331		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703407635		
Вид экономической деятельности	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД 68.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	123100, Москва г, Шмитовский проезд, д. № 3, стр. 3, пом. 7			

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>				
	Основные средства	1150	131 481	131 477	118 547
	в том числе:				
	Подготовка к строительству	11501	131 481	131 477	118 547
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>131 481</b>	<b>131 477</b>	<b>118 547</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	11 124	8 786
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	-	58	47
	НДС при строительстве ОС	12202	-	11 066	8 739
	Дебиторская задолженность	1230	11 552	410	4 549
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	263	4	4 459
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12302	-	-	3
	Расчеты по налогам и сборам	12303	11 265	275	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	24	131	87
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	63 300	62 000	73 000
	в том числе:				
	Депозитные вклады	12401	63 300	62 000	73 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 722	1 889	1 472
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>76 573</b>	<b>75 423</b>	<b>87 807</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>208 054</b>	<b>206 900</b>	<b>206 354</b>

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	1 000	1 000	1 000
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	199 010
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	8 020	6 865	6 072
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>208 030</b>	<b>206 875</b>	<b>206 082</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Кредиторская задолженность	1520	-	1	245
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	-	1	-
	Расчеты по налогам и сборам	15202	-	-	245
	Оценочные обязательства	1540	24	24	26
	в том числе:				
	Резервы на оплату отпусков	15401	24	24	26
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>272</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>208 054</b>	<b>206 900</b>	<b>206 354</b>

Руководитель

  
 (подпись)
Григорьева Ирина  
Владимировна

(расшифровка подписи)

12 июля 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Июнь 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	30	06	2019
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"</u>	по ОКПО	01010331		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703407635		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе</u>	по ОКВЭД	68.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	<u>/ Частная собственность</u>	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

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	(691)	(287)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(691)	(287)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 147	1 821
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(10)	(9)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 446	1 525
	Текущий налог на прибыль	2410	(289)	(305)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	(2)	-
	в том числе:			
	Штрафные санкции за нарушение налогового законодательства	24601	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 155	1 220

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	1 155	1 220
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


  
(подпись)
Григорьева Ирина  
Владимировна

(расшифровка подписи)

12 июля 2019 г.

