

Российская Федерация



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ № 1-АИ/09/02

об оценке

**Одной обыкновенной бездокументарной акции акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900,
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.,
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.**

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: **22 сентября 2017 года**

Москва

2017

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 № 9 от 13 сентября 2017 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/09/02, 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 10.05.2016г.,

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.

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 22 сентября 2017 года

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

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

Генеральный директор



Косарев Н.Ю.

Профессиональный оценщик

Ильинская Т.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	8
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	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА.....	29
10. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
12. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.	58
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	61
15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	63
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	64

ПРИЛОЖЕНИЯ

Регистрационный номер отчета:	№ 1-АИ/09/02
Дата составления отчета:	22 сентября 2017 г.
Срок (период) проведения оценки:	20 -22 сентября 2017 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

Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г., гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Актуализация активов, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	22 сентября 2017 г.
Дата составления отчета	22 сентября 2017 г.
Срок проведения оценки	22 сентября 2017 г.
Регистрационный номер отчета	№ 1-АИ/09/02
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 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" 2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам... 3. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки финансовую информацию об объекте как есть, не проводит ее

	аудита и не несет ответственности за ее достоверность; 4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Дополнительные к указанным в задании на оценку допущения, связанные 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 с 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.
Дополнительная информация в соответствии с п. 5 ФСО-8³	
Данные об объекте оценки	Обыкновенные акции, представленные в виде бездокументарных именных ценных бумаг в количестве 1 (одна) штука Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»)
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Регент» (АО «Регент»), место нахождения АО «Регент»: 115035, г.Москва, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.І, комн.8, ОГРН 1167746314900 от 29 марта 2016 года, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г., гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.

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 соответствующего вида стоимости объекта оценки:

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.

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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Как следует из определения, понятие справедливая стоимость близко к определению рыночной стоимости, данному в российских нормативных актах. Для определения справедливой стоимости, в соответствии с п. 62 (IFRS 13), используются те же методы оценки (рыночный, затратный, доходный подход), что и для определения рыночной стоимости по ФСО. В дальнейшем оценщик использует ФСО для определения справедливой стоимости.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

В соответствии с п.4 ФСО № 8 Для целей настоящего Федерального стандарта оценки объектами оценки могут выступать акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на проведение объекта оценки распространяются положения Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

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".

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 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"

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

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:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в отчете;
- 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, ни за необходимость выявления таковых;
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Если Заказчиком является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же 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;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- 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 с 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.

В соответствии с заданием на оценку, скидка на контроль при расчете рыночной стоимости определяется с учетом владения Заказчиком 100% акций АО «Регент».

В соответствии с Выпиской № 170203/00281/1 по состоянию на 31.02.107 года, количество акций

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г. --	525 000 штук.
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.	350 000 штук

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

Заказчик:	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)
Оценщик:	<p>Ильинская Татьяна Владимировна Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 02352. Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г. №746 от 01 марта 2007 г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 00414/ОС2 Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-04296/17 от 29.06.2017, СПАО «ИНГОССТРАХ», срок действия с 03.07.2017 по 02.07.2018, страховая сумма 10 000 000 рублей. Местонахождение оценщика: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1 Почтовый адрес: 121165, г.Москва, ул.Студенческая, д.32, п.138 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, bnk57@mail.ru</p>
Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор:	<p>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки» 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.</p>
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителе) условиям, установленным статьей 15.1 ⁴ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	<p>-- 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 при осуществлении оценочной деятельности застрахована в ООО «Росгосстрах» (полис №91/11/134/936, дополнительное соглашение №2 от 19.09.2013 г. сумма 100 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2012 до 31.12.2017 года</p>
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.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Задание на оценку № 9 от 13 сентября 2017 года к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года
Регистрационный номер отчета:	1-АИ/09/02
Дата составления отчета:	22 сентября 2017 г.
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г., гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Одна обыкновенная бездокументарная акция акционерного общества «Регент», ОГРН 1167746314900, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г., гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.
	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, с учетом до-	875 000

полнительного выпуска	
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, гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н зарегистрирован 10.05.2016г.,	1 089,40	Не применялся	Не применялся
гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.	1 089,40	Не применялся	Не применялся

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») на дату оценки 22 сентября 2017 года

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

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 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

Цель настоящей оценки – определение *справедливой стоимости* объекта оценки, которая в соответствии с п.9, п.24 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 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.

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 не-продуктивных 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.

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.

Понятия рыночной и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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).

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

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций. (п.7 ФСО-2).

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (П.8 ФСО-2)

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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.

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%¹.

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 + Премия за контроль)

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

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»² 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.¹ 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 – в Гражданском кодексе РФ определение «нематериальных активов» отсутствует.

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).

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

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

Ценовой мультипликатор -- соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.

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.

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1.1. Объект оценки

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

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

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г.

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 до дополнительного выпуска	525 000 000 рублей (Пятьсот двадцать пять миллионов) рублей	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 10 мая 2016 года

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Количество размещаемых акций	400 000 (Четыреста тысяч) штук	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.
Количество размещенных акций дополнительного выпуска	350 000 (Триста пятьдесят тысяч) штук	Отчет об итогах выпуска ценных бумаг от 19 июля 2017 г., уведомление о государственной регистрации отчета от 21 июля 2017 г.
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, до дополнительного выпуска	525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук	Информация заказчика
Количество оплаченных акций дополнительного выпуска	350 000 (Триста пятьдесят тысяч) штук	Информация заказчика
Количество голосующих акций в обществе, с учетом дополнительного выпуска	875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) штук	Расчет оценщика
Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций после размещения дополнительного выпуска	1 акция в составе 100% пакета	Задание на оценку
Правоустанавливающий документ на акции до размещения дополнительного выпуска	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года	Решение о выпуске акций, зарегистрировано 10 мая 2016 года
Государственный регистрационный номер выпуска акций	1-01-84186-Н	
Правоустанавливающий документ на акции дополнительного выпуска	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.	Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 22 июня 2016 г.
Государственный регистрационный номер дополнительного выпуска акций	1-01-84186-Н-001D	
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 2017г.
Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку	-	Правоподтверждающим документом является выписка по счету депо или выписка по лицевому счету владельца на имя заказчика оценки из реестра акционеров)
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг	Полное наименование Регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор" Сокращенное наименование Регистратора: АО "Новый реги-	Лист записи ЕГРЮЛ, выдан МИ ФНС № 46 по г. Москве 30 марта 2016 г., Информация заказчика

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
	<p>стратор"</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</p> <p>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>	
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 о распределении прибыли	Нет	Информация отсутствует ввиду незначительного срока деятельности организации
Информация о выплате дивидендов	Нет	Информация отсутствует ввиду незначительного срока деятельности организации
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 государ-

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
		ственным регистрационным номером 1-01-84185-Н-0010. 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

7.1.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки

Таблица 5. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки

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	ОГРН 1067760723546	7723594775	100%

Источник: данные Заказчика

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

7.1.3. 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 учредителя (Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции»).

7.1.4. 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 1 (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%.

7.1.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация, полученная от Заказчика:

- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 19.07.2017 г.;
- Уведомление о государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг, от 21.07.2017 г.;
- Бухгалтерский баланс, Отчет о финансовых результатах, Отчет о движении денежных средств, Отчет об изменении капитала на 31 декабря 2016 года,
- Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах на 30 июня 2017 года;
- Оборотно-сальдовая ведомость на 31.08.2016 года.
- Бухгалтерский баланс ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» на 31 декабря 2016 года и 30 июня 2017 г.,
- Отчет о финансовых результатах ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» за январь-декабрь 2016 года и январь-июнь 2017 г.;
- Пояснительная записка о деятельности ООО «КОМПАРИ МАГИСТРАЛЬ».

7.1.6. 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, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.І, комн.8
Почтовый адрес	115035, РФ, г.Москва, ул.Садовническая, д.13, стр.12, пом.І, комн.8
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	У учредителя имеются обязательственные права в отношении юридического лица Закрытый паевый

Наименование показателя	Характеристика показателя
эмитента и специальные права	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 о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 017758184, выдано 29 марта 2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве, ОГРН 1167746314900 от 22 сентября 2017 года
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ	http://www.fedresurs.ru/company/2f995cb1-c767-4c06-b009-ef63d2a7083f
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"> • Инвестиционная деятельность; • Капиталовложения в ценные бумаги, доли участия в уставных капиталах хозяйственных обществ; • Финансовое посредничество; • Холдинговая деятельность; • Оказание консалтинговых услуг российским и иностранным юридическим и физическим лицам внутри страны и за рубежом; • Изучение конъюнктуры рынка товаров и услуг; • Осуществление экономической, управленческой, информационно-коммерческой, консалтинговой, юридической, агентской, консигнационной, холдинговой, маркетинговой, факторинговой и другой деятельностью; • Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции; • Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами. Общество вправе также осуществлять любые другие деятельности, не запрещенные федеральными законами
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	Нет данных

Наименование показателя	Характеристика показателя
соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)	
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
Дополнительная информация	
Конкуренты эмитента	Нет данных
Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество	Нет
Площадь и перечень объектов недвижимого имущества	Нет

7.1.7. 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.

7.1.8. 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

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

Предоставлены займы в размере 500 000 000 рублей и 35 500 000 рублей.

Средства в размере 150 000 000 рублей размещены на депозите.

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

7.1.10. 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 30.06.2017

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 2017 г.	Размещение денежных средств
Финансовая информация, информация о финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период		-
Обязательства эмитента	В качестве обязательств указана сумма 350 000 000 рублей, которая является расчетами по договору купли-продажи акций дополнительного выпуска (350 000 штук), и которая не может, по мнению аудитора, быть отражена в разделе «Капитал и резервы», пока не зарегистрирован Отчет об итогах дополнительного выпуска акций	353 898 000 руб. – оплата акций, 3 852 000 руб. – расчеты с бюджетом
Сведения о финансово-хозяйственной деятельности	Чистая прибыль	30 604 000 руб.
	Балансовые активы	947 556 000 руб.
	Чистые активы	593 564 000 руб.

Наименование показателя	Характеристика показателя	Значение показателя
Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	Оборотные средства	561 399 тыс.руб.
	Текущие обязательства	353 982 тыс.руб.
	Коэффициент ликвидности	>1
Информация о чистых активах общества на дату оценки, по Бухгалтерскому балансу на 30 июня 2017 года		593 564 000 руб.

9. НАЗНАЧЕНИЕ ОТЧЕТА

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

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

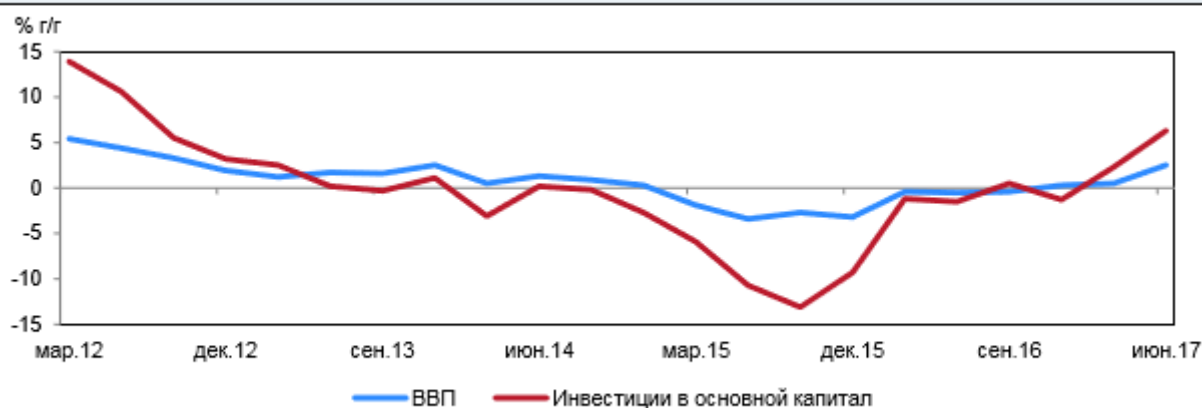
10.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рост ВВП во 2кв17 составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне. В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности. В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Рис. 1. Во 2 кв17 рост ВВП и инвестиций ускорился



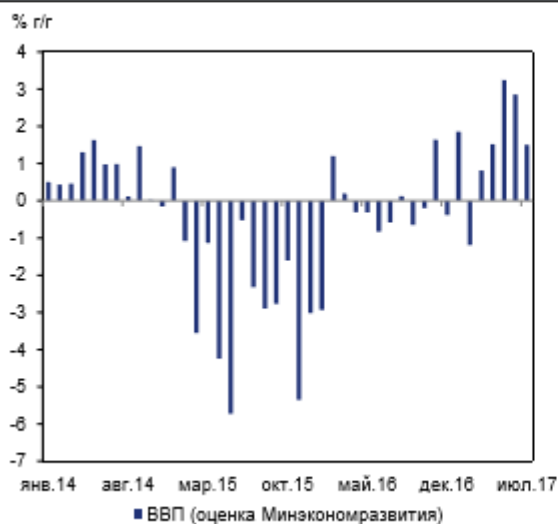
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Во 2кв17 рост **инвестиций в основной капитал** ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Производственная активность

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесечных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне. В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Рис.2. Рост ВВП в июле замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 3. Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и тем-

пературный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе. Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае. В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика.

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства.

Инвестиционная активность и строительство

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий. Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного

роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

Инфляция

Инфляция в июле-августе замедлилась ниже 4%. Это связано как с общим снижением инфляционного давления, так и с действием разовых факторов. Однако сохраняются риски превышения уровня цели в среднесрочной перспективе. Расширение экономической активности после сильных результатов II квартала стало постепенно сбавлять обороты, выходя на траекторию низкого, но устойчивого роста. Существующий баланс рисков говорит в пользу продолжения проведения умеренно жесткой денежно-кредитной политики при сохранении пространства для снижения ключевой ставки во втором полугодии 2017 года.

о Замедление инфляции в июле-августе значительно повысило вероятность выхода на уровень, не превышающий 4% в декабре этого года, придав новый импульс снижению инфляционных ожиданий к уровню цели по инфляции. Вместе с тем, некоторые потери урожая плодоовощной продукции в этом году на фоне высоких показателей прошлого года, дальнейшее ускорение темпов роста реальных зарплат, опережающее рост производительности, а также отложенный характер переноса ослабления рубля в цены могут несколько повысить инфляционное давление в конце 2017 – 2018 годах. Политика Банка России способствует снижению инфляционных рисков и закреплению инфляции на уровне, близком к целевому значению.

о Динамика краткосрочных показателей экономической активности и опросных показателей указывает на сохранение экономикой устойчивых темпов роста в III квартале. Растет как потребительский, так и инвестиционный спрос при улучшении потребительских настроений и постепенном снижении нормы сбережений населения до уровней, предшествующих последней рецессии.

о Риски для стабильности финансовых рынков остаются умеренными и не являются значимым препятствием для достижения цели по инфляции. Российский рынок остается в целом устойчивым к кратковременным колебаниям внешних условий, динамике глобальных рынков и геополитическим рискам.

Заработная плата и рынок труда

Ускорение темпов роста номинальных заработных плат в летние месяцы одновременно со снижением инфляции вывело годовой рост реальных зарплат на максимум с февраля 2014 года...

□ ... это может быть сопряжено с инфляционными рисками, которые пока себя не проявили.

□ Ускорение роста номинальных заработных плат наблюдается преимущественно в частном секторе, в то время как в бюджетном секторе заработные платы растут умеренными темпами.

□ В июле уровень безработицы с поправкой на сезонность остался на уровне 5,3%, указывая на близость к равновесию ситуации на рынке труда.

В июле 2017 года номинальные начисленные заработные платы, по предварительным данным Росстата, выросли до 8,6 с 8,4% г/г в июне. Рост реальной заработной платы ускорился с 3,9 до 4,6% г/г, достигнув максимального значения с февраля 2014 года (Рисунок 16). Существенный рост реальных зарплат в июле объясняется преимущественно замедлением инфляции. Ускорение роста номинальных зарплат также оказало незначительное влияние на рост реальных зарплат. В июне рост номинальных зарплат определялся частным сектором. В частном секторе годовые темпы роста зарплат, по нашим оценкам, были в два раза выше, чем в бюджетном секторе: 8% против 4% (Рисунок 17). Такие темпы роста зарплат в частном

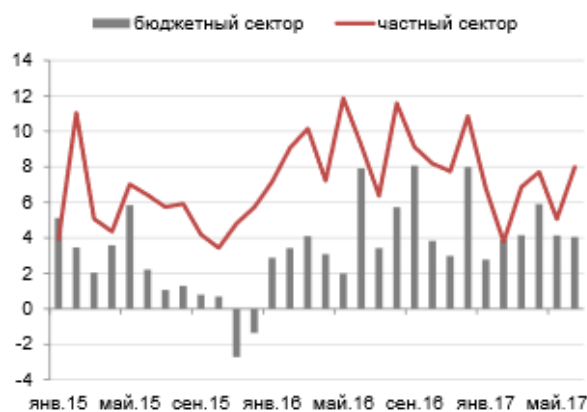
секторе в условиях гораздо более скромного роста объемов выпуска товаров и услуг сигнализируют об увеличении инфляционных рисков.

Рисунок 16. Темп роста номинальной и реальной зарплат, %/г



Источник: Росстат.

Рисунок 17. Темп роста номинальной заработной платы в частном и бюджетном секторах, %/г



В качестве весов были взяты замещенные рабочие места; с 2017 года расчет проводился с использованием новых весов (в связи с изменением классификации ВЭД), что могло несколько отразиться на представленных результатах.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

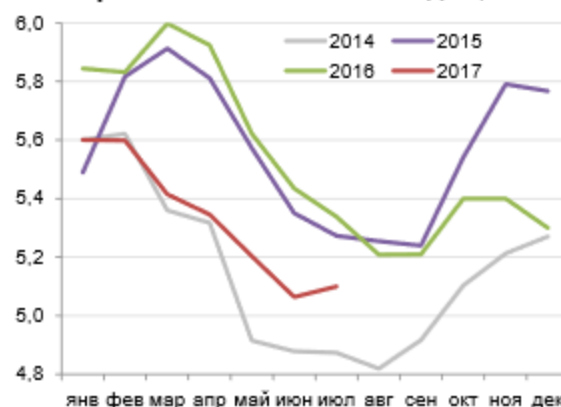
В июле 2017 года с учетом сезонной корректировки численность занятого населения увеличилась на 22 тыс человек, практически достигнув 72 млн человек. Кроме того, численность безработного населения выросла на 38 тыс человек. Уровень безработицы в июле сохранился на отметке 5,3% SA (Рисунок 18), указывая на близость к равновесию ситуации на рынке труда. С учетом благоприятной для сельского хозяйства погоды в августе можно ожидать снижения показателя безработицы.

Рисунок 18. Уровень безработицы, %.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 19. Уровень безработицы NSA в разбивке по 2014-2017 годам, %



Источник: Росстат.

Восстановление розничного товарооборота

- Прирост розничного товарооборота в июле составил 1,0% г/г после 1,2% г/г в июне.
- С поправкой на сезонный и календарный факторы оборот розничной торговли в июле не изменился по сравнению с июнем.

□ Опросные показатели указывают на продолжающееся восстановление потребительской активности на фоне роста реальных заработных плат.

Согласно данным Росстата, прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г, замедлившись с 1,2% г/г в июне (Рисунок 20). Прекратилось снижение розничных продаж продовольственных товаров, непрерывно продолжавшееся с июня 2014 года: прирост составил 0,1% г/г. В сегменте непродовольственных товаров пятый месяц подряд зафиксирован рост, однако его темп замедлился до 1,9% г/г (в июне – 2,9% г/г). Продолжающееся оживление товарооборота в годовом выражении сопровождалось ускорением роста реальных заработных плат – до 4,6 с 3,9% г/г в июне (с учетом пересмотра с 2,9% г/г).

Согласно результатам исследования холдинга «Ромир»¹⁰, величина реальных расходов населения на товары повседневного спроса в июле превысила значения двух предыдущих лет, но уступила значениям показателя в 2013 и 2014 годах. Годовой рост реальных расходов населения составил 4,2% (Рисунок 23). О восстановлении потребительского спроса также свидетельствует динамика индекса потребительского доверия Nielsen¹¹, который отражает настроения «онлайн-населения» и его ожидания от будущего. Во II квартале 2017 года значение индекса увеличилось на 7 п.п., продемонстрировав тенденцию к восстановлению после падения до минимального исторического значения в 2016 году (Рисунок 24). Во II квартале улучшение наблюдалось по всем трем индикаторам. Наиболее значительная положительная динамика среди трех показателей за последний год наблюдалась в отношении населения к тратам: доля респондентов, считающих текущее время благоприятным для совершения покупок, увеличилась на 7 п.п. по сравнению с IV кварталом 2016 года¹² (Рисунок 24).

10.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОДУКЦИИ И ОТРАСЛИ

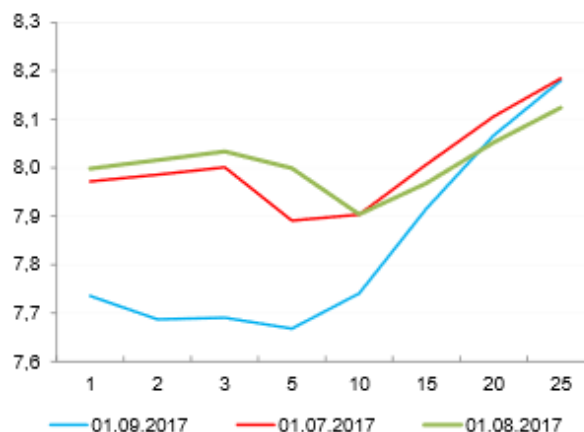
Тенденции на российских финансовых рынках в целом повторяли динамику большинства развивающихся стран. По итогам августа российский рубль опередил все валюты крупных развивающихся стран и укрепился к евро и доллару на 4,5% и 5% соответственно. Рост геополитической напряженности и рисков внешних новых финансовых ограничений пока никак не сказался на динамике российской риск-премии CDS. Она возобновила снижение после роста в первой половине лета и конце августа достигла минимального с конца 2012-начала 2013 года уровня. Это позволили доходностям по еврооблигациям, как корпоративным, так и суверенным, снизиться до минимального с июня уровня.

Рисунок 46. Динамика российский 5-летней CDS премии, б.п.



Источник: Bloomberg Finance L.P.

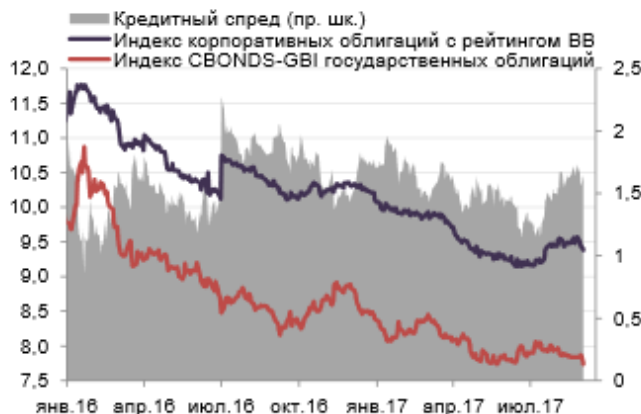
Рисунок 47. Кривая доходности ОФЗ, %



Источник: Bloomberg Finance L.P., Московская Биржа

На локальном рынке облигаций также наблюдалось снижение доходностей. На кривой доходностей ОФЗ максимальное снижение произошло на коротком и среднем участках (1-5 лет), за счет чего форма кривой изменилась и на среднем и длинном участке приобрела «нормальный» положительный наклон (Рисунок 47). Главной причиной резкого снижения доходностей на коротком конце кривой, по всей видимости, стало продолжившееся замедление годовой инфляции в августе до 3,3%, что, по мнению участников рынка, повысило вероятность снижения ставок Банком России уже на ближайшем заседании в сентябре.

Рисунок 48. Динамика доходностей на локальном рынке облигаций, %



Источник: Cbonds

Рисунок 49. Процентный коридор Банка России и краткосрочная ставка рынка МБК, % годовых



Источники: Банк России, Bloomberg Finance L.P.

Структурные изменения в финансовом секторе могут повысить долгосрочный потенциал экономического роста и его устойчивость. Более развитый сектор финансового посредничества способен эффективнее трансформировать сбережения в инвестиции, перераспределять риски между экономическими агентами, обеспечивать обмен экономической информацией. Однако, как показал опыт глобального кризиса 2007 – 2009 годов, чрезмерное (существенно опережающее развитие «реальной» экономики) увеличение глубины финансового сектора может таить в себе и определенные опасности: образование «пузырей», систематическую недооценку рисков, повышение хрупкости финансовой системы, ее уязвимости к шокам. Обусловленная этим финансовая нестабильность оказывает негативное воздействие на экономическую активность. В последние годы было получено множество эмпирических подтверждений нелинейного влияния финансового развития на экономический рост (см. работы: Arcant et al., 2015; Law Singh, 2014; Cecchetti Kharroubi, 2012; Sahay et al., 2015 и др.1). Так, например, согласно различным исследованиям, пороговый уровень отношения кредита частному сектору к ВВП, после прохождения которого реализуются негативные макроэкономические эффекты, находится в интервале 90 – 100%. Рассмотрено три сегмента рынка долговых обязательств частного сектора: внутренний рынок банковского кредита, внутренний рынок корпоративных облигаций и внешний корпоративный долговой рынок. С помощью эконометрических моделей, построенных на панельных данных по 63 странам по пятилетним периодам с 1980 года по 2014 год, оценены пороговые уровни указанных сегментов финансового рынка, после достижения которых их дальнейшее расширение будет негативно сказываться на ключевых макроэкономических показателях. В числе оптимизируемых макроэкономических показателей наряду с долгосрочными темпами роста ВВП рассматривался показатель волатильности этих темпов. Таким образом, были оценены параметры рынка долговых обязательств частного сектора, при которых достигается разумный компромисс между целями повышения экономического роста и обеспечения его стабильности. Прогнозные расчеты показали, что в долгосрочной перспективе (до 2035 г.) у России есть

возможность приближения к оптимальной комбинации параметров финансового рынка, и эта возможность будет реализована в случае благоприятных институциональных изменений, а также сохранения контроля над инфляцией и повышения диверсификации экономики. Наибольший положительный макроэкономический эффект ожидается от расширения сегмента внутренних корпоративных облигаций. Рост глубины этого рынка с последнего предкризисного значения (2014 год), равного 6% ВВП, до оптимальных 22% ВВП обеспечивает дополнительно +0,5 п.п. темпов долгосрочного роста ВВП и снижение волатильности этих темпов на 0,1 п.п. Реализация потенциала роста внутреннего рынка корпоративных облигаций до своего оптимального значения, согласно прогнозам ЦБ РФ, при некоторых макроэкономических сценариях возможна в перспективе 10 ближайших лет. Необходимыми условиями для этого являются сохранение позитивных макроэкономических трендов (контроль над инфляцией, поступательный рост уровня благосостояния) и прогресс в развитии финансовых институтов (аппроксимируемый в данном случае ростом индекса финансовой свободы). По нашим оценкам, Россия обладает значительным потенциалом расширения внутреннего рынка кредита частному сектору (с 59% ВВП накануне последнего кризиса – до оптимальных 96% ВВП). Поскольку пока Россия находится на существенном удалении от оптимума, то это расширение будет безопасным с точки зрения рисков для макроэкономической стабильности (разумеется, если оно не будет иметь «взрывного» характера). Увеличение доступности кредита на внутреннем рынке будет способствовать сглаживанию динамики выпуска (уменьшению волатильности ВВП на 1,3 п.п.) и некоторому повышению долгосрочных темпов прироста ВВП (на 0,3 п.п.). Более слабое, чем у корпоративных облигаций, стимулирующее воздействие расширения банковских кредитов на долгосрочный экономический рост, возможно, объясняется их более короткими сроками. Как следствие, они в меньшей степени могут быть использованы в качестве инструментов финансирования инвестиций в основной капитал. В прогнозный период ожидается продолжение увеличения глубины российского кредитного рынка, но своего оптимального уровня он, скорее всего, до 2035 г. так и не достигнет. Один из возможных сдерживающих факторов – умеренный уровень концентрации в российском банковском секторе. Последнее ограничивает способность российских банков поддерживать высокий уровень леввериджа, экономить на масштабе, капитализироваться путем привлечения средств миноритарных инвесторов. Что касается внешнего корпоративного долга, то текущая ситуация близка к оптимальной. Повышение уровня внешнего частного долга с последнего предкризисного значения 12% ВВП до оптимального уровня 15% ВВП могло бы обеспечить дополнительное сокращение волатильности темпов экономического роста на 0,3 п.п. (положительный эффект повышения диверсификации источников привлечения средств компаниями). Однако при этом сами долгосрочные темпы экономического роста уменьшатся на 0,2 п.п. (отрицательный эффект вследствие снижения доходов резидентов из-за ускоренного увеличения объема процентных выплат по внешнему долгу). В целом, согласно нашим оценкам, российская экономика почти полностью использовала выгоды от привлечения внешних корпоративных заимствований – дальнейшее значимое наращивание их уровня чревато рисками для макроэкономической стабильности. Однако в долгосрочных сценариях развития российской экономики прогнозируется рост внешней долговой нагрузки за пределы оптимального уровня, что может привести к снижению динамики и устойчивости экономического роста. Для того, чтобы этого избежать, от государства могут потребоваться усилия по ограничению роста внешней задолженности (путем создания более привлекательных условий для осуществления компаниями заимствований внутри страны). В случае развития сегментов рынка долговых обязательств частного сектора до своих оптимальных уровней долгосрочные темпы роста российской экономики могут повыситься на 0,6 п.п., а волатильность этих темпов – уменьшиться на 1,7 п.п. (Таблица 1).

Таблица 1

Оптимальные и фактические параметры развития финансового сектора

	Среднее значение, (2010–2014)	Последнее предкризисное знач. (2014)	Оптимальное значение (модель)	Эффект от финансового развития (оптимальное минус последнее предкризисное знач.)	
				Темпы прироста ВВП, п.п.	Волатильность темпов прироста ВВП, п.п.
Банковские кредиты частному сектору, % ВВП	49,1	58,9	96	0,3	-1,3
Внутренние корпоративные облигации, % ВВП	6,3	5,9	22	0,5	-0,1
Внешний корпоративный долг, % ВВП	12,9	12,2	15	-0,2	-0,3

Примечание: данные оценки не учитывают возможные эффекты замещения/дополнения между различными сегментами финансового рынка.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

В отчете об оценке должно содержаться описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

11.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов 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

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 реализуется 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. Поскольку ретроспективные данные о деятельности предприятия пока не накоплены, а Бизнес-план отсутствует, оценка доходным подходом не осуществлялась.

11.2.2. Сравнительный подход

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 тематические 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:

Оценка Предприятия в рамках сравнительного подхода возможна на основе информации о продаже аналогичных компаний (метод компаний-аналогов). 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 ст. 18 ФСО №1 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 объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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».

11.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

В соответствии с п.11 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.

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).

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

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.

Вывод о возможности применения с затратного подхода:

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. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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.

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*.

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

© 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 31.08.2017 г. в виде ОСВ за период до 31.08.2016 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 31.08.2017 по дату оценки не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался информацией ОСВ на 31.08.2017 г.

Таблица 8. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2016 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2017 по информации ОСВ, тыс.руб.
АКТИВ				
I. Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0	0
Основные средства	1150	71	49	45
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	885 500	385 500	735 500
Отложенные налоговые активы	1180	16	17	21
Прочие внеоборотные активы	1190	92	591	0
Итого по разделу I	1100	885 679	386 157	735 566

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.12.2016 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.06.2017 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 31.08.2017 по информации ОСВ, тыс.руб.
II. Оборотные активы				
Запасы	1230	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	28 468	58 187	10 088
Финансовые вложения	1240	900	502900	211 400
Денежные средства	1250	1 806	297	458
Прочие оборотные активы	1260	28	15	13
Итого по разделу II	1200	31 202	561 399	221 959
БАЛАНС	1600	916 881	947 556	957 525
ПАССИВ				
III. Капитал и резервы				
Уставный капитал	1310	525 000	525 000	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	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 960	68 564	81 032
Итого по разделу III	1300	562 960	593 564	956 032
IV. Долгосрочные обязательства				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	14	10	9
Резервы под условные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	14	10	9
V. Краткосрочные обязательства				
Заемные средства	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	353 828	353 898	1 365
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	119
Прочие обязательства	1550	80	84	0
Итого по разделу V	1500	353 908	353 982	1 484
БАЛАНС		916 882	947 556	957 525

12.1 Оценка статьи «Основные средства»

По данным, предоставленным заказчиком, в составе основных средств, учтенных в Бухгалтерском учете,

ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2XHDD 1.5Tb/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт, начало эксплуатации – 2016 год.

Таким образом, стоимость ОС принята к расчету в размере балансовой стоимости округленно **45 000 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;

деPOSITные 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 долгосрочных вложений:

Всего, руб.	735 000 000
Паи	200 000 000
Займы (Договор займа Р-01/201604 от 11.04.2016)	535 500 000

Таблица 9. Перечень долгосрочных займов и их характеристики

Заемщик	Договор	Срок погашения суммы займов	Сумма выданного займа, руб.	Процентная ставка	Порядок выплаты процентов	Условия договора
ОАО "ТОРОС"	Договор займа Р-01/201604 от 11.04.2016	11.04.2018 г.	500 000 000	12%	Проценты выплачиваются 11.07.2016, 11.07.2017, 11.04.2018	Стандартные
ЗАО "Независимые инвестиции"	Договор займа № Р-02/211216 от 21.12.2016	20.12.2019 г.	35 500 000	9,5%		Стандартные

Дата предоставления информации о накопленных процентах – 31 августа 2017 г. Проценты учтены в составе дебиторской задолженности.

Таблица 10. Расчет процентов к получению с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Срок действия договора	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания договора займа	Дней накопления %	Проценты с 01 сентября 2017 по дату оценки, руб.
500 000 000	11.04.2018 г.	12%	01.09.2017	11.04.2018	222	36 493 151
35 500 000	20.12.2019 г.	9,5%	01.09.2017	20.12.2019	840	7 761 370

	Средневзвешенные процентные 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
	2017							
Январь	8,78	9,23	9,26	9,61	8,81	9,40	6,85	9,37
Февраль	8,78	9,22	9,10	9,11	8,81	8,40	8,69	8,40
Март	8,59	9,17	9,16	8,32	8,63	8,22	8,19	8,22
Апрель	8,34	8,83	9,01	9,47	8,37	8,95	8,82	8,90
Май	7,87	8,39	8,53	8,36	7,91	11,52	7,01	11,52
Июнь	7,76	8,16	8,29	8,41	7,79	7,97	7,14	7,94
Июль	7,59	8,02	7,94	8,11	7,62	8,04	7,49	8,02

Таблица 11. Расчет стоимости займов

Сумма займа, руб.	Проценты до 31.08.2017, руб., из состава ДЗ	Проценты с 01.09.2017 по дату окончания договора, руб.	Сумма займа + проценты по дату окончания договора, руб.	Ставка дисконтирования	Период дисконтирования, лет	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость займа, руб.
500 000 000	8 383 562	36 493 151	544 876 713	8,110%	0,55	0,9580	521 991 891
35 500 000	1 164 205	7 761 370	44 425 575	8,040%	2,24	0,8410	37 361 909
535 500 000	9 547 767	44 254 521	589 302 288				559 353 800

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 основе

Дополнительные виды деятельности:

42.21. Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, 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	6 мес.2017
Выручка, тыс.руб.	-	-
Проценты к получению, тыс.руб.	1 995	3 677
Чистая прибыль, тыс.руб.	1 350	2 702

Поскольку организация не получает выручку, и срок деятельности организации 1 год, оценка собственного капитала ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ» сделана по информации бухгалтерского баланса на 30 июня 2017 г.

Таблица 12. Расчет стоимости СК ООО «КАМПАРИ МАГИСТРАЛЬ»

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2016, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2017, тыс., руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1130	86600	116 600
Доходные вложения в материальные ценности	1140	0	0
Финансовые вложения	1150	0	0
Отложенные налоговые активы	1160	0	0
Прочие внеоборотные активы	1170	0	0
Итого по разделу I	1100	86 600	116 600
II. Оборотные активы			
Запасы	1230	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8426	8430
Дебиторская задолженность	1230	211	7 236
Финансовые вложения	1240	105400	72000
Денежные средства	1250	1 028	100
Прочие оборотные активы	1260	0	0
Итого по разделу II	1200	115 065	87 766
БАЛАНС	1600	201 665	204 366
ПАССИВ			
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	1310	1 000	1 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199010	199010
Резервный капитал	1360	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 350	4 052
Итого по разделу III	1300	201 360	204 062
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0

Наименование показателей	Код	Информация Бухгалтерского баланса на 31.12.2016, тыс., руб.	Информация Бухгалтерского баланса на 30.06.2017, тыс., руб.
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	0
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	301	300
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0
Прочие обязательства	1550	4	4
Итого по разделу V	1500	305	304
БАЛАНС		201 665	947 556
Итого обязательства		305	304
Итого стоимость 100% СК, тыс.руб.		201 360	204 062
Доля в СК			99%
Скидка на недостаточность контроля, %			0,00%
Скидка на недостаточную ликвидность, %			0,00%
Стоимость доли с учетом скидок, тыс.руб.			202 021

Таблица 13. Результат переоценки долгосрочных вложений

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, тыс.руб.	Результат переоценки, тыс.руб.
Пай	200 000	202 021
Займы	535 500	559 354
Итого	735 500	761 375

Краткосрочные вложения.

Средства на депозитах размещены в соответствии с Генеральным соглашением о порядке проведения депозитных операций от 19 апреля 2016 года между ПАО «Банк СГБ» и АО «Регент» (ставка 9,5%), а также в соответствии с Договором банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит), на сумму 150 000 000 рублей (Срок размещения депозита с 21.10.2016 по 21.10.2026, ставка 12%).

Таблица 14. Информация о краткосрочных депозитах

Наименование	Сумма, руб.	Срок размещения	Ставка %
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 000 000,00	с 27.07.2017 по 15.09.2017	8,30%
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	54 800 000,00	с 27.07.2017 по 25.09.2017	8,30%
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 400 000,00	с 31.07.2017 по 15.09.2017	8,25%
Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	300 000,00	с 15.08.2017 по 25.09.2017	8,10%
Подтверждение №81 от 31.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 900 000,00	с 31.08.2017 по 25.09.2017	8,05%

Таблица 15. Расчет процентов к получению с даты предоставления информации

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления %	Дата окончания накопления %	Дней накоп-	Проценты с 01 сент 2017 по дату
-------------------	----------	--------------------------	-----------------------------	-------------	---------------------------------

				ления %	оценки, руб.
2 000 000,00	8,30%	01.09.2017	15.09.2017	14	6 367
54 800 000,00	8,30%	01.09.2017	22.09.2017	21	261 689
1 400 000,00	8,25%	01.09.2017	15.09.2017	14	4 430
300 000,00	8,10%	01.09.2017	22.09.2017	21	1 398
2 900 000,00	8,05%	01.09.2017	22.09.2017	21	13 431
61 400 000,00					287 315,00

Таблица 16. Расчет стоимости КФВ

Наименование	Сумма, руб.	Проценты с 01 сент 2017 по дату оценки, руб.	Проценты до 01 сент 2017 по дату оценки, руб.	Сумма займа + проценты по дату оценки, руб.
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 000 000,00	6 367	15 917,81	2 022 285
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	54 800 000,00	261 689	436 147,95	55 497 837
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 400 000,00	4 430	9 809,59	1 414 240
Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	300 000,00	1 398	1 065,21	302 463
Подтверждение №81 от 31.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 900 000,00	13 431	0	2 913 431
Итого	61 400 000	287 315	462 940,56	62 150 256

Таблица 17. Результат переоценки вложений (депозитов)

Наименование показателей	По бухгалтерской отчетности, руб.	Результат переоценки, руб.
Субординированный депозит	150 000 000	150 000 000
Средства на депозитах в соответствии с Генеральным соглашением о порядке проведения депозитных операций от 19 апреля 2016 года	61 400 000	62 150 256
Итого	211 400 000	212 150 256

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 по-

лучить. 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 18. Состав Дебиторской задолженности

Всего, руб.	10 088 065	
Прочая задолженность, руб.	77 357,27	Не переоценивается из-за незначительности величины.
% по депозитам	462 940,56	Проценты учтены при расчете (переоценке) краткосрочных финансовых вложений
% по займу	1 164 205,47	Проценты учтены при расчете (переоценке) долгосрочных финансовых вложений
% по займу	8 383 562	Проценты учтены при расчете (переоценке) долгосрочных финансовых вложений

Таким образом, к расчету принимается величина дебиторской задолженности в размере 77 тыс.руб.

12.4 Оценка кредиторской задолженности

Состав кредиторской задолженности:

1 364 923,00 руб. Расчеты по налогам и сборам

Задолженность по налогам и сборам не корректируется.

12.5 Расчеты

Таблица 19. Расчет СК по затратному подходу

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2016 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
АКТИВ			
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	1110	0	0
Исследования и разработки	1120	0	0
Основные средства	1150	45	45
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	735 500	761 375
Отложенные налоговые активы	1180	21	21
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
Итого по разделу I	1100	735 566	761 441
II. Оборотные активы			
Запасы	1230	0	0

Наименование показателя	Номер строки	Значение на 31.08.2016 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	10 088	77
Финансовые вложения	1240	211 400	212 150
Денежные средства	1250	458	458
Прочие оборотные активы	1260	13	13
Итого по разделу II	1200	221 959	212 698
БАЛАНС	1600	957 525	974 139
ПАССИВ			
IV. Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	1410	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	9	9
Резервы под условные обязательства	1430	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0
Итого по разделу IV	1400	9	9
V. Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	1510	0	0
Кредиторская задолженность	1520	1 365	1 365
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	119	119
Прочие обязательства	1550	0	0
Итого по разделу V	1500	1 484	1 484
Итого обязательства		1 493	1 493
Разность между активами и обязательствами		956 032	972 646

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

972 646 000 рублей

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

Таблица 20. Расчет стоимости 1 обыкновенной акции затратным подходом

Стоимость 100% пакета, руб.	972 646 000
Скидка на недостаточность контроля, %	0
Скидка на недостаточную ликвидность, %	20%
Стоимость 100% пакета с учетом скидок, руб.	953 193 080,0
Количество акций в составе 100% пакета, штук	875 000,00
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, с учетом скидок, руб.	1 089,36
Стоимость 1 акции в составе 100% пакета, округленно, руб.	1 089,40
Количество оцениваемых акций, шт.	1
Стоимость оцениваемых акций, руб.	1 089,40

Таким образом, стоимость

1 (Одной) обыкновенной акции Акционерного общества «Регент» (АО «Регент»),
определенная затратным подходом,
на дату оценки 22 сентября 2017 года

1 089,40 рубля
(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

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

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, задания на оценку (в соответствии с которым оценивается стоимость 1 акции в составе 100% пакета), 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.

Скидка должна быть учтена при имитации открытости АО, а с учетом российской специфики организации акционерного капитала – и в отношении тех АО, акции которых не котируются на организованном рынке ценных бумаг. Акции оцениваемого общества не котируются на организованном рынке ценных бумаг, поэтому в скидке есть необходимость.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

- размер оцениваемого пакета. Если продается 100%-й пакет акций, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;
- оцениваемое общество по своей организационной структуре не относится к публичным обществам. Это обстоятельство вызывает необходимость применения скидки;
 - неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
 - ограничения на операции с акциями.

«Руководство по оценке стоимости бизнеса» (п.815.33, с. 293) рекомендует значения скидки на недостаточную ликвидность в размере 30-50%. Источник: Фишмен Д., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса», М:Квинто-Консалтинг, 2000.

«Учитывая, что большинство обществ в России, хотя и являются открытыми согласно учредительным документам, а их акции на самом деле не котируются на биржевых площадках, применение скидки на низкую ликвидность обязательно» Источник цитаты: В.М.Рутгайзер, А.Е.Будицкий. Оценка рыночной стоимости коммерческого банка (методические разработки), Москва, 2007, АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ) стр. 98.

Расчеты проведены только с использованием Затратного подхода. Активы Общества представлены преимущественно денежными средствами. Поэтому нет необходимости в назначении скидки на низкую ликвидность.

Таблица 21. Расчет скидки на недостаточную ликвидность

Шкала	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
Распространение акций	Открытая подписка (большое количество акций на фондовом рынке)	x	Открытая подписка (незначительное количество акций на фондовом рынке)	x	Закрытая подписка
				1	
Результаты финансовой отчетности	Благоприятные	Нейтральные	Удовлетворительные	Кризисные	Сомнительные
	1				
Дивидендная политика компании	Стабильные значительные дивиденды	Стабильные незначительные дивиденды	Редкие дивиденды	Нет дивидендов (вся прибыль идет на развитие)	Нет дивидендов (нет прибыли)
				1	
История компании, место в отрасли, ее экономические перспективы	Крупная старая стабильно развивающаяся компания	Средняя компания с умеренным ростом	Молодая небольшая быстро растущая компания	Средняя или небольшая компания с низким конкурентным ресурсом	Крупная, средняя или мелкая компания в стагнирующей отрасли
			1		
Уровень корпоративного менеджмента	Высокий уровень	Выше среднего	Средний	Ниже среднего	Неудовлетворительный
	1				
Контрольный / неконтрольный характер пакета	>75% контрольный пакет	50-75% контрольный пакет		10%+1 акция - 25% неконтрольный пакет	Неконтрольный пакет <10%
	1				
Ограничения по обороту акционерного капитала	Нет ограничений	x	Выпущенные акции не оплачены и/или не зарегистрированы проспект эмиссии акций	x	Другие непреодолимые ограничения
		1			
Политика компании по выкупу собственных акций	Проводится компанией регулярно	x	Проводится компанией редко	x	Принципиально не проводится
				1	
Затраты, связанные с выводом акций на фондовый рынок	Нет необходимости в затратах (процедура вывода уже была произведена)	x	Умеренные или незначительные затраты	x	Существенные затраты

Шкала	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
		1			
Итого	3	2	1	3	0
Расчет	0,3	0,4	0,3	1,2	0
Сумма			2,2		

Таким образом, скидка на недостаточную ликвидность применяется округленно в размере 2%.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 22. Расчет

Подход	Стоимость 1 обыкновенной акции по подходу, руб.	Вес	Стоимость, руб.
Сравнительный	Обоснован отказ		

Затратный	1 089,40	1,0	1 089,40
Доходный	Обоснован отказ		
Итого			1 089,40
Итого округлённо			1 089,40

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»)

на дату оценки 22 сентября 2017 года

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

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

гос. номер выпуска акций 1-01-84185-Н-001D зарегистрирован 22.06.2016г

1 089,40 рубля

(Одна тысяча восемьдесят девять рублей 40 копеек).

15. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, 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:
22 сентября 2017 года.

ОЦЕНЩИК:



Ильинская Т.В.
Номер в реестре профессиональных
оценщиков г. Москвы 00414-ОС2

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002352

«26» декабря 2007г.

Дата выдачи «05» декабря 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

№ 4477/312-Ю
на № 4477/312-Ю от 05.07.2012

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 5 экземплярах
лсз, № 2


М.Х. Попова



ПОЛИС № 91/11/134/936

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва, 08 декабря 2011 г.

Настоящий Полис свидетельствует, что на основании «Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134» и Заявления Страхователя от 05 декабря 2011г., заключен Договор страхования № 91/11/134/936 от 08 декабря 2011г. (далее – Договор страхования) на следующих условиях:

Страховщик: ООО «Росгосстрах»

Страхователь: Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления оценочной деятельности оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате нарушения таким оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при проведении оценки на основании договора на проведение оценки, заключенного со Страхователем.

При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления оценщиком оценочной деятельности.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

	Страховая сумма, руб.	Тариф, %	Премия, руб.
Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика-работника Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям	100 000 000,00	0,04	40 000,00
Для судебных расходов и издержек:	300 000,00		
Страховая сумма по договору страхования в целом:	100 300 000,00	Итого:	40 000,00

Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) оценщика-работника Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	100 000 000,00 руб.
--	---------------------

ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю): не установлена

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 0:00 часов 01 января 2012 г.

Окончание: 24:00 часов 31 декабря 2012 г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Росгосстрах»

Адрес регистрации: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая д.3.

Филиал ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области

Почтовый адрес: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7.

Банковские реквизиты:

р/с № 40701810900000000187 в ОАО «РГС БАНК»

г. Москва, к/с № 30101810800000000174, БИК 044579174,

ИНН 5027089703; КПП 997950001.

Директор отраслевого страхования

Заместитель директора филиала ООО «Росгосстрах» в Москве

Московской области по корпоративным продажам

по Доверенности № 278-Дхк от 01 января 2011 года

С.В. Шестернин

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «Центр независимой оценки»

Юр. адрес: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1

Почтовый адрес: 121165, г. Москва, ул. Студенческая, д.32, пом.138

ИНН 7704155204

р/с 40702810938260101407 в Московском банке

Сбербанка России ОАО, г. Москва

к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

ИНН 7704155204 ОГРН 1077704000000

Сторона Страхователя ознакомлен и согласен.

Вышеуказанные Правила получил.



Н.Ю. Косарев

М.П.

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 91/11/134/936 страхования ответственности юридических лиц,
заключающих договоры на проведение оценки от 08.12.2011 г.

г. Москва

19 сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора филиала ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области по корпоративным продажам Шестернина Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности № 278-Джк от 01 января 2011 г., с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»,** именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Косарева Николая Юрьевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее по тексту - Соглашение) к Договору № 91/11/134/936 от 08.12.2011 г. страхования ответственности юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон в Договор страхования внесены следующие изменения:

1.1. Раздел «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ» изложить в следующей редакции:

«Начало: 0:00 часов 01 января 2012 г.

Окончание: 24:00 часов 31 декабря 2017 г.»

1.2. Подраздел «Тариф» Раздела «СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» изложить в следующей редакции:

« Тариф 0,038 %»

1.3. Подраздел 8.6 Раздела «ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ» изложить в следующей редакции:

«Если в течение одного из 6-ти лет срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом 3 «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 01.12.2012 - за годовой срок страхования с 01.01.2012 по 31.12.2012,

до 01.12.2013 - за годовой срок страхования с 01.01.2013 по 31.12.2013,

до 01.12.2014 - за годовой срок страхования с 01.01.2014 по 31.12.2015

до 01.12.2015 - за годовой срок страхования с 01.01.2015 по 31.12.2016

до 01.12.2016 - за годовой срок страхования с 01.01.2016 по 31.12.2017)

Страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств.

Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим.

2. В связи с увеличением срока действия Договора Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере 114 342,00(Сто четырнадцать тысяч триста сорок два и 00/100) рубля.

Сумма дополнительной страховой премии подлежит оплате 3(три) платежами, в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:

-1-й дополнительный платеж за период страхования с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г. в размере 38 114,00(Тридцать восемь тысяч сто четырнадцать и 00/100) рублей подлежит оплате в период до 20.12.2014 года;

-2-й дополнительный платеж за период страхования с 01.01.2016 по 31.12.2016 г. в размере 38 114,00(Тридцать восемь тысяч сто четырнадцать и 00/100) и 00/100) рублей подлежит оплате в период до 20.12.2015 года.

-3-й дополнительный платеж за период страхования с 01.01.2017 по 31.12.2017 г. в размере 38 114,00(Тридцать восемь тысяч сто четырнадцать и 00/100) и 00/100) рублей подлежит оплате в период до 20.12.2016 года.

3. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.
4. Настоящее Соглашение вступает в силу с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем зачисления 1-го (дополнительного) платежа, указанного в п. 2. настоящего Соглашения, на расчетный счет Страховщика, но не ранее 00 часов 00 минут 01.01.2015г.
5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ООО «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика:

Филиал ООО «Росгосстрах» в Москве и Московской области

Юридический адрес: 140032, Московская область, Люберецкий р-н, п. Малаховка, ул. Федорова, д.4
Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7

р/с 40701810900000000187 в ОАО «РГС Банк»

г. Москва БИК 044579174 ,

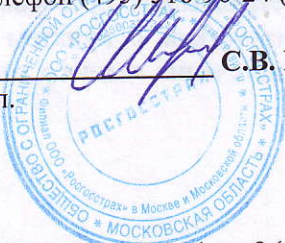
к/с 30101810800000000174

ИНН 5027089703, КПП 997950001

Телефон (495) 518-96-24 (доб. 077 3896)

С.В. Шестернин

м.п.



Исп. Воробьева О.А. (тел. 8 (495) 518-96-24 доб. 077-3896)

СТРАХОВАТЕЛЬ

ЗАО «Центр независимой оценки»

Юр. адрес: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1

Почтовый адрес: 121165, г. Москва, ул.

Студенческая, д.32, пом.138

ИНН 7704155204

р/с 40702810938260101407

в Московском банке Сбербанка России ОАО, г. Москва

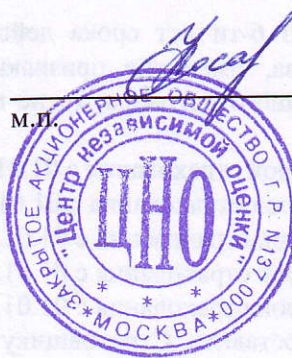
к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

тел. (499) 249-87-55

Н.Ю. Косарев

м.п.



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-042096/17

«29» июня 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ильинская Татьяна Владимировна**
Паспортные данные: 4604, 493666, выдан 25.02.2003 Отдел милиции Балашихинского УВД Московской области
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «03» июля 2017 года по «02» июля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **10 500 (Десять тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **15.07.2017г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ильинская Татьяна Владимировна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)



П Р И Л О Ж Е Н И Е 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕГЕНТ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 6 7 7 4 6 3 1 4 9 0 0

внесена запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, не связанных с внесением изменений в учредительные документы

"15" августа 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

2 1 7 7 7 4 8 1 5 0 2 6 0

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Почтовый индекс	115035
2	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
3	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА САДОВНИЧЕСКАЯ
4	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 13
5	Корпус (строение и т.п.)	СТРОЕНИЕ 12
6	Офис (квартира и т.п.)	ПОМЕЩЕНИЕ I КОМНАТА №8

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

7	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
8	Фамилия	ГЕРАСИНА
9	Имя	ВАЛЕРИЯ
10	Отчество	ИГОРЕВНА
11	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	772829751831
12	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	772829751831

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1

13	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
14	Документы представлены	на бумажном носителе
2		
15	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО+КОП ДОГОВОРА 13Л, КОП ДОПОЛН. СОГЛАШЕНИЯ №1, КОП ДОПОЛН. СОГЛАШ. №2 4Л, КОП АКТА 2ШТ, КОП ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН 3Л
16	Документы представлены	на бумажном носителе

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"15" августа 2017 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор



Завьялова Светлана Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы

Начальник Управления
корпоративных отношений
раскрытия информации
э миссионных ценных бумаг
Т. В. ПОТАРИНА



Зарегистрировано " 19 ИЮЛ 2017 г.

21 Вятка России поделительного федерального веру су
(указывается наименование регистрирующего органа)

Потарина

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ВЫПУСКА (ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВЫПУСКА) ЦЕННЫХ БУМАГ

Акционерное общество «Регент»

(указывается полное наименование эмитента)

акции обыкновенные именные бездокументарные, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, количество подлежащих размещению ценных бумаг – 400 000 (Четыреста тысяч) штук, фактическое количество размещенных ценных бумаг – 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) штук, способ размещения – закрытая подписка

(указываются вид, категория (тип), серия, форма и иные идентификационные признаки размещенных ценных бумаг, для облигаций – срок погашения, номинальная стоимость (при наличии), количество подлежащих размещению ценных бумаг в соответствии с зарегистрированным решением об их выпуске (дополнительном выпуске) и количество фактически размещенных ценных бумаг, способ их размещения)

Государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг

1 – 01 – 84185 – Н – 001D

Дата государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг

" 22 " июня 20 16 г.

Утвержден решением Директора

(указывается орган управления эмитента, утвердивший отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг)

принятым " 03 " июля 20 17 г., протокол (приказ) от " 03 " июля 20 17 г.
№ 3.

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: г. Москва, +7 (495) 280-78-30

(указываются место нахождения эмитента

и контактные телефоны эмитента с указанием междугородного кода)

Директор

" 06 " июля 20 17 г.

В.И. Герасина
подпись

М.П.

В.И. Герасина
И.О. Фамилия



1. Вид, категория (тип) ценных бумаг: **акции именные обыкновенные.**
2. Форма ценных бумаг (бездокументарные, документарные): **бездокументарные.**
3. Способ размещения ценных бумаг: **закрытая подписка**
4. Фактический срок размещения ценных бумаг:

дата фактического начала размещения ценных бумаг (дата заключения первого договора, направленного на отчуждение ценной бумаги (ценных бумаг): **09.08.2016г.**

дата фактического окончания размещения ценных бумаг (дата внесения последней записи по лицевому счету (счету депо) приобретателя ценных бумаг или дата передачи последнего сертификата ценных бумаг приобретателю): **19.09.2016г.**

В соответствии со ст. 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах" преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставлялось.

5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги

Указывается номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска): **1 000 (Одна тысяча) рублей.**

6. Количество размещенных ценных бумаг

Количество фактически размещенных ценных бумаг (штук): **350 000**

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых денежными средствами (штук): **350 000**

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых иным имуществом (штук): **0**

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплаченных путем зачета денежных требований (штук): **0**

Количество размещенных дробных акций и их совокупная номинальная стоимость: **0**

**В соответствии со ст. 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах" преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставлялось
Дробные акции не размещались**

7. Цена (цены) размещения ценных бумаг

Цена размещения, руб./иностран. валюта	Количество ценных бумаг, размещенных по указанной цене, штук
1 000 (Одна тысяча) руб.	350 000 шт.

8. Общий объем поступлений за размещенные ценные бумаги

а) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: **350 000 000**

б) сумма денежных средств в рублях, внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: **350 000 000**

в) сумма иностранной валюты, выраженная в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты (зачисления на банковский счет эмитента или посредника), внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: **0**

г) стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), выраженная в рублях, внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: **0**

9. Доля размещенных и не размещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска)

Доля размещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) в процентах от общего количества ценных бумаг выпуска: **87,5**

Доля неразмещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) в процентах от общего количества ценных бумаг выпуска: **12,5**

10. Крупные сделки эмитента, а также сделки, в совершении которых имелась заинтересованность со стороны эмитента, совершенные в процессе размещения ценных бумаг:

Крупные сделки, которые в соответствии с требованиями федеральных законов требовали их одобрения, не совершались.

Сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, и которые в соответствии с требованиями федеральных законов требовали их одобрения, не совершались.

11. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента

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

а) акции, составляющие не менее чем два процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента: **100**

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем два процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента: **100**

в) именные ценные бумаги, конвертируемые в акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем два процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента, которая будет принадлежать такому лицу в результате указанной конвертации: **такой доли нет**

г) именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с обыкновенными акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество обыкновенных акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем два процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента, которая будет принадлежать такому лицу в результате указанной конвертации: **такой доли нет**

В случае если лицом, на имя которого в реестре акционеров эмитента зарегистрированы ценные бумаги эмитента, является номинальный держатель, указывается на это обстоятельство:

Номинальный держатель – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ».

12. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

а) **Совет директоров (наблюдательный совет) не сформирован**

б) **Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом**

в) лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа эмитента:

Фамилия, имя, отчество: **Герасина Валерия Игоревна**

Занимаемая должность в организации – эмитенте: **Директор**

Занимаемые должности в других организациях:

Полное наименование организации	Занимаемая должность
Акционерное общество «Практика»	Директор

доли участия указанного лица в уставном капитале эмитента: **0**

доли принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: **0**

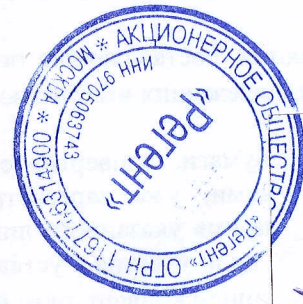
доли обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: **0**

Прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 3 (три) листа (ов)

Директор
АО «Регент»



В.И. Герасимов





Заказное с уведомлением

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)**

Акционерное общество
"Регент"

**Главное управление
по Центральному федеральному округу
г. Москва**

115035, г. Москва, ул. Балчуг, 2
www.cbr.ru

Раушская набережная, д. 14,
8 эт., пом. III, комн. № 2,
г. Москва, 115035

от 21.07.2017 20 г. № 71-48-1-07/79839

На № _____ от _____

**Уведомление о государственной регистрации отчета об итогах
дополнительного выпуска ценных бумаг**

На основании решения Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва от 19.07.2017 осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска:

Акции обыкновенные именные бездокументарные

Эмитент - *Акционерное общество "Регент"*

Государственный регистрационный номер выпуска 1-01-84185-Н-001D

Количество ценных бумаг выпуска	400 000	(четыреста тысяч)
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	1 000 руб.	(одна тысяча руб.)
Общий объем выпуска (по номинальной стоимости)	400 000 000 руб.	(четыреста миллионов руб.)
Эмитентом размещено ценных бумаг выпуска	350 000	(триста пятьдесят тысяч)
Эмитентом погашено ценных бумаг выпуска	50 000	(пятьдесят тысяч)
Общий объем размещенного выпуска (по номинальной стоимости)	350 000 000 руб.	(триста пятьдесят миллионов руб.)

Регистрирующий орган не отвечает за достоверность информации, содержащейся в отчете об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг.

Приложение:

Отчет об итогах дополнительного выпуска 2 экземпляра (по 3 листа в экземпляре).

Начальник Управления корпоративных
отношений, раскрытия информации
и эмиссионных ценных бумаг

Потарина

Т.В. Потарина

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
	Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	01543458		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	9705063743		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12200	16	
Местонахождение (адрес) <u>115035, Москва г, Раушская набережная, дом № 14, помещение III</u>		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.1	Основные средства	1150	71	-	-
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	71	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.2	Финансовые вложения	1170	885 500	-	-
	в том числе:				
	вклад в уставный капитал ООО	1171	200 000	-	-
	займы выданные	1172	535 500	-	-
	долгосрочный депозит	1173	150 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	16	-	-
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	16	-	-
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	92	-	-
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	92	-	-
	Итого по разделу I	1100	885 679	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.5	Дебиторская задолженность	1230	28 468	-	-
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	80	-	-
	авансы выданные	1232	26	-	-
	проценты по депозиту	1233	1	-	-
	проценты по выданным займам	1234	28 361	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	900	-	-
	в том числе:				
3.3	депозит	1241	900	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 806	-	-
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	1 806	-	-
3.6	Прочие оборотные активы	1260	28	-	-
	Итого по разделу II	1200	31 202	-	-
	БАЛАНС	1600	916 881	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	525 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37 960	-	-
	Итого по разделу III	1300	562 960	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
3.1	Отложенные налоговые обязательства	1420	14	-	-
	в том числе:				
	основные средства		14	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
3.8	Кредиторская задолженность	1520	353 827	-	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями по договору купли-продажи акций	1521	350 000	-	-
	расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	1522	3 736	-	-
	расчеты с поставщиками	1523	91	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
3.7	Оценочные обязательства	1540	80	-	-
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1541	80	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	353 907	-	-
	БАЛАНС	1700	916 881	-	-

Директор:

(подпись)

Герасина Валерия Игоревна

(расшифровка подписи)

20 марта 2017 г.



Отчет о финансовых результатах

за 29.03.2016 - Декабрь 2016 г.

				Коды
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	01543458		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	ИНН	9705063743		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКВЭД	64.99.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 29.03.2016 - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(2 495)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 495)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.2	Проценты к получению	2320	50 218	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(271)	-
	в том числе:			
	госпошлина	2351	(236)	-
	комиссии банков	2352	(25)	-
	нотариальные расходы	2353	(10)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	47 452	-
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(9 494)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2)	-
4.4	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(14)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	16	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	37 960	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 29.03.2016 - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	37 960	-
4.4	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:

(подпись)

**Герасина Валерия
Игоревна**

(расшифровка подписи)

20 марта 2017 г.



АО «Регент»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2016 год.

1. Общие сведения

1.1. Сведения об организации

Организационно-правовая форма: Акционерное общество

Дата государственной регистрации: 29.03.2016г.

ИНН: 9705063743

Основной государственный регистрационный номер: 1167746314900

Номер свидетельства о государственной регистрации: серия 77 № 017758184

Орган, осуществивший государственную регистрацию: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Место нахождения Общества: 115035, г. Москва, Раушская набережная, д.14, 8 этаж, помещение III, комната №2.

Филиалов и представительств у Общества нет.

Первым отчетным годом для АО «Регент» считается период с даты их государственной регистрации по 31 декабря 2016 г. Поэтому сравнительные данные за предшествующие периоды отсутствуют.

1.2. Сведения об акционерах:

Единственный акционер Общества - Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1067760723546, ИНН 7723594775, место нахождения: 117556, Россия, город Москва, Варшавское шоссе, дом 95, корпус 1) - 100%.

1.3. Данные о ценных бумагах

1. В мае 2016 года было проведено размещение обыкновенных акций АО «Регент» путем приобретения акций единственным акционером Общества. Зарегистрирован отчет об итогах выпуска обыкновенных именных бездокументарных акций в количестве 525 000 (Пятьсот двадцать пять тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) руб. каждая. Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-01-84185-Н. Дата государственной регистрации выпуска - 10.05.2016 г.
2. 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-0010. Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг еще не зарегистрирован.

1.4. Сведения о структуре управления

В соответствии с Уставом Общества руководство текущей деятельностью осуществляется единоличным исполнительным органом – Директором.

№ п/п	ФИО	Дата возникновения или прекращения полномочий, основание
1	Герасина Валерия Игоревна	С 29.03.2016г. в соответствии с Решением учредителя об учреждении Общества от 24.03.2016г. по настоящее время.

Совет директоров отсутствует.

Ревизор Общества – Мощевитина Екатерина Борисовна.

1.5. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества является вложения в ценные бумаги. Коды, присвоенные Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по г. Москве (МОСГОРСТАТ): ОКПО 01543458, ОКВЭД 64.99.1.

- Среднесписочная численность на 31.12.2016 г. составила 3 человека.

2. Учетная политика

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО «Регент» (далее – Общество).
- Учетная политика по бухгалтерскому учету АО «Регент» была утверждена приказом № 1/УП от 29 марта 2016 г.
- Бухгалтерская отчетность АО «Регент» за 2016 г. составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

2.1. Признание доходов

Доходы АО «Регент» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Критериями обычных видов деятельности могут быть:

- существенность величины дохода;
- систематический характер получения дохода;
- значительное число покупателей или заказчиков.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации.

В соответствии с п. 2 ПБУ 9/99 "Доходы организации" доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества).

2.2. Признание расходов

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общество рассчитывает себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, с учетом выделения управленческих расходов.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность по кредитам и займам подразделяется на долгосрочную и краткосрочную. Организация, осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, если срок погашения по договору займа или кредита не превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности.

2.4. Основные средства

Объекты основных средств (ОС) принимаются к учету по первоначальной стоимости.

Объекты, стоимостью не более 40 тыс. руб. за единицу, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Амортизация основных средств в бухгалтерском и в налоговом учете Общества начисляется линейным методом.

Срок полезного использования ОС определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1, при отсутствии данных в классификаторе способ полезного использования определяется на основе имеющейся документации у Общества или доступной информации.

По договору от 01.04.2016 № 04-14/04-2016 г. краткосрочной аренды нежилого помещения Общество арендует нежилое помещение площадью 17,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Раушская набережная, дом 14, 8-й этаж, помещение III, комната №2.

Рыночная стоимость арендуемого помещения отражена по дебету счета 001 в сумме 272 тыс. руб.

2.5. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Активы, принимаемые к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но не более 40 тыс. руб. за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением.

2.6. Финансовые вложения

2.6.1. Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится всегда, когда появляется информация, свидетельствующая об их обесценении, а также по состоянию на 31 декабря. (Основание: п. 38 ПБУ 19/02)

В соответствии с ПБУ 19/02 обесценение финансовых вложений характеризуется следующими признаками:

стоимость финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная

стоимость, устойчиво существенно снижается;

экономические выгоды (доходы) ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от финансовых вложений.

Резерв под обесценение целесообразно формируется по всем финансовым вложениям, имеющимся в организации, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, организация должна осуществить проверку наличия условий устойчивого снижения их стоимости.

Учетной стоимостью финансовых вложений является та стоимость, по которой они отражены в учете, т.е. их первоначальная стоимость.

Расчетная стоимость определяется на основе соответствующего расчета организации и/или отчета оценщика.

В случае если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под их обесценение на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

В бухгалтерском учете образование резерва отражается по дебету счета 91-2 "Прочие расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение финансовых вложений". В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва.

Резерв под обесценение вкладов в уставные (складочные) капиталы других организаций формируется в случае одновременного наличия на протяжении трех лет подряд (включая текущий год) признаков обесценения.

2.6.2. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.6.3. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой следующими способами:

- для акций по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО);
- для других финансовых вложений по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

2.6.4. В строке Бухгалтерского баланса финансовые вложения 1170 отражается информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты.

При этом финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются по строке 1170 на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация проводит ежеквартально.

По долгосрочным финансовым вложениям, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в бухгалтерском балансе отражается их первоначальная стоимость за вычетом созданного по ним резерва, для чего используются данные аналитического учета по счетам 58 и 59 "Резервы под обесценение финансовых вложений".

Предоставленные займы отражаются по строке 1170, если срок погашения займа составляет более 12 месяцев с отчетной даты.

2.6.5. Проверка на обесценение финансовых вложений осуществляется один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Расчетная стоимость определяется:

1. На основе соответствующего расчета организации.
И (или)
2. На основе соответствующего расчета оценщика.

2.7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков работников формируются ежемесячно.

Расчета сумм оценочных обязательств в отношении отпускных организации определяется нормативным методом по формуле:

100 %: $29,4 * 2,33 = 7,93$ %, где

100% - сумма оплаты труда за месяц по сотруднику со страховыми взносами,

29,4 – среднемесячное число календарных дней,

2,33 – среднемесячное число календарных дней отпуска,

7,93 – коэффициент от суммы отплаты труда со страховыми взносами за месяц, по сотруднику направляемый в резерв.

2.8. Налоги и налогообложение

2.8.1. Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для АО «Регент» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

➤ день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;

день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, Общество ведет отдельный учет в том случае, если он осуществляет облагаемые и не облагаемые НДС операции (п. 4 ст. 170 НК РФ).

Общество не применяет положения п. 4 ст. 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей величины совокупных расходов на производство. При этом все суммы НДС, предъявленные продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету в соответствии с порядком, предусмотренным ст. 172 НК РФ.

К расходам, производимым при осуществлении операций, как подлежащих налогообложению, так и освобождаемых от налогообложения, относятся расходы налогового периода, которые не представляется возможным разделить по видам осуществляемых операций без расчета пропорции. Общество относит к таким расходам, расходы, учитываемые на счете 26 бухгалтерского учета «общехозяйственные расходы».

2.8.2. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

2.9. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.

Существенность ошибки Общество определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и из характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности. Существенной, согласно учетной политике организации, признается ошибка, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменении капитала

или отчета о движении денежных средств на 10% и более.

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу.

Все показатели в отчетности отражаются в тысячах рублей.

3.1. Основные средства

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств в бухгалтерском и в налоговом учете Общества начисляется линейным методом.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Отложенные налоговые обязательства образовались из-за различного подхода к признанию амортизированного имущества в бухгалтерском и налоговом учете. Амортизируемым имуществом в целях гл. 25 НК РФ признаются имущество, результаты интеллектуальной деятельности и иные объекты интеллектуальной собственности, которые находятся у налогоплательщика на праве собственности (если иное не предусмотрено настоящей главой), используются им для извлечения дохода и стоимость которых погашается путем начисления амортизации. Амортизируемым имуществом признается имущество со сроком полезного использования более 12 месяцев и первоначальной стоимостью более 100 000 руб.

Стоимость приобретенного офисного оборудования на 31.12.2016 г.:

- в бухгалтерском учете – 72 тыс. руб.
- в налоговом учете – 0 тыс. руб.
- отложенные налоговые обязательства – 14 тыс. руб.

3.2. Долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2016 г.

Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения»

21.10.2016 г. Общество заключило Договор банковского вклада (Субординированного депозита) с кредитной организацией на сумму 150 000 0000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, процентная ставка 12% годовых, на срок до 21.10.2026 г. Проценты на сумму вклада начисляются и перечисляются на расчетный счет Общества в последний рабочий день каждого месяца.

В 2016 году Общество выдавало следующие займы:

Заем российской компании в сумме 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек, процентная ставка 9 % годовых. Срок возврата основной суммы займа – 11. 04.2018 г. Первая выплата суммы процентов, начисленных на дату выплаты, состоялась 11.07.2016 г. Вторая выплата, начисленных за пользование суммой займа за период с 12.07.2016 г. по 11.07.2017 г. состоится 11.07.2017. Поэтому сумма начисленных процентов по договору займа отражена в составе краткосрочной дебиторской задолженности.

Заем российской компании в сумме 35 500 000 (Тридцать пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, процентная ставка 9,5 % годовых. Срок возврата займа 20.12.2019 г. Возврат начисленных процентов производится одновременно с основной суммой займа.

18.08.2016 г. Обществом внесен вклад в уставный капитал российской компании (ООО) в размере 200 000 тыс. рублей.

Согласно учетной политике ОА «Регент» провел проверку вклада в уставный капитал на обесценение. Признаки обесценения отсутствуют. Резерв под обесценение финансовых вложений на 31.12.2016 г. не создается.

3.3. Краткосрочные финансовые вложения на 31.12.2016 г.

В составе краткосрочных финансовых вложений отражен размещенный депозит в кредитной организации, в соответствии с Генеральным соглашением о порядке проведения депозитных операций от 19.04.2016 г. Сумма депозита - 900 тыс. руб. без права досрочного истребования. Процентная ставка – 9,5%. Дата возврата – 11.01.2017 г.

3.4. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в п. 4 ПБУ 6/01 для их принятия в качестве основных средств, но не более 40 тыс. рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

3.5. Дебиторская задолженность

По строке 1190 отражена дебиторская задолженность по начисленным процентам по договору займа со сроком погашения более 12 месяцев.

По строке 1230 отражена дебиторская задолженность со сроком погашения до 12 месяцев.

3.6. Прочие оборотные активы

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражались в бухгалтерском балансе отдельной статьей, как prepaid расходы и учитывались на счете 97. Такие затраты включались в текущем периоде в состав текущих расходов в порядке, который организация определяла самостоятельно, - равномерно, пропорционально сроку использования и отражены по стр.1260 «Прочие оборотные активы». Указанные активы включают платежи за предоставленное право использования программы ЭВМ на 12 месяцев, которая представляет собой защищенную телекоммуникационную систему, обеспечивающую юридически значимый электронный документооборот и/или дополнительные сервисы и услуги, производимые в виде фиксированного разового платежа.

➤ На 31.12.2016 - 28 тыс. рублей

3.7. Оценочные обязательства.

По строке 1540 Бухгалтерского баланса отражены оценочные обязательства по оплате отпусков. Оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков работников формируются ежемесячно. Расчет сумм оценочных обязательств в отношении отпусков организации определяется нормативным методом.

По состоянию на 31.12.2016 г. проведена инвентаризация 96 счета.

3.8. Кредиторская задолженность

В соответствии с решением единственного акционера АО «Регент» Общество передает АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» эмиссионные ценные бумаги в виде обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Регент» в порядке их размещения по закрытой подписке (гос. номер 1-01-84185-Н-001D).

По состоянию на 31.12.2016 г. АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» перечислило Обществу 350 000 тыс. руб. Отчет о выпуске ценных бумаг ЦБ РФ не зарегистрирован. Расчеты с АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи» отражены в составе кредиторской задолженности.

3.9. Чистые активы

Чистые активы рассчитаны в соответствии Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденном Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н,

➤ стоимость чистых активов на 31.12.2016 составляет 562 960 тыс. рублей.

4. Пояснения к существенным статьям отчета о финансовых результатах

4.1. По результатам финансово – хозяйственной деятельности за 2016 год АО «Регент» была получена прибыль до налогообложения в сумме 47 452 тыс. рублей, в том числе:

- убыток от продаж в сумме 2 495 тыс. рублей
- прибыль от прочих доходов и расходов в сумме 49 947 тыс. рублей.

4.2. Проценты к получению Общества за 2016 год составили 50 218 тыс. руб., в том числе:

- 43 207 тыс. руб. проценты к получению по Договору займа;
- 7 010 тыс. руб. проценты по депозитам в кредитной организации.

4.3. Расшифровка управленческих расходов.

Расходы по обычным видам деятельности стр. 2220	За 2016 год, тыс. руб.
Расходы на оплату труда	1 380
Страховые взносы	407
Курьерская связь, услуги почты	310
Расходы по аренде	221
Оценочное обязательство по оплате отпусков	80
Расходы по амортизации	22
Консультационно- информационные услуги	14
Программное обеспечение специализированное	23
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ	22
ДМС	8
Нотариальные расходы	5
Обслуживание программного обеспечения	3
Итого:	2 495

4.4. Расчет текущего налога на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода. В бухгалтерском и налоговом учете возникли постоянные и временные разницы, которые привели к возникновению ПНА, ПНО, ОНА, ОНО.

За 2016 год:

- Условный расход по налогу на прибыль составил 9 490 тыс. рублей.
- Постоянный налоговый актив составил 0 тыс. рублей.
- Постоянное налоговое обязательство составило 2 тыс. рублей.
- Изменение отложенного налогового актива составило 16 тыс. рублей.
- Изменение отложенных налоговых обязательств составило 14 тыс. руб.

Причиной возникновения постоянных налоговых обязательств (активов) является несоответствие сумм отдельных видов доходов или расходов, признаваемых в бухгалтерском учете и в целях налогообложения прибыли (п. п. 4, 7 ПБУ 18/02). Расшифровка показателей по счету 99 в части постоянных налоговых обязательств и активов за отчетный период в бухгалтерском учете:

Показатель	Причина возникновения	Отражение	Сумма разницы	Сумма ПНО (ПНА)
Постоянное налоговое обязательство (ПНО)	Нотариальные расходы	Д-т 99	10	2

Текущий налог на прибыль.

В строке 2410 отражена сумма налога на прибыль, сформированная по данным налогового учета за отчетный (налоговый) период и отраженная в бухгалтерском учете на счете 68.

Пояснение к стр. 2900 Отчета о финансовых результатах.

Базовая прибыль на акцию по итогам 2016 г. составила 72,3038 руб.

5. Раскрытие отдельных показателей отчета о движении денежных средств

5.1. Денежные средства и денежные эквиваленты.

К денежным эквивалентам относятся:

➤ высоколиквидные финансовые вложения в форме векселей Сбербанка РФ со сроком погашения до 3-х месяцев,

5.1.1. Подходы для классификации денежных потоков.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Денежные потоки от текущих операций:

- поступления от продажи покупателям (заказчикам) продукции и товаров, выполнения работ, оказания услуг;
- поступления арендных платежей и иных аналогичных платежей;
- платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги;
- оплата труда работников организации, включая платежи по НДФЛ, страховые взносы и социальные платежи (отражаются по строке 4122);
- платежи налога на прибыль организаций (за исключением случаев, когда налог на прибыль организации непосредственно связан с денежными потоками от инвестиционных или финансовых операций);
- уплата процентов по долговым обязательствам, за исключением процентов, включаемых в стоимость инвестиционных активов;
- денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе (в течение трех месяцев).
- Операций по размещению денежных средств в краткосрочные депозиты и процентов по краткосрочным депозитам относятся к текущей деятельности и в Отчете о движении денежных средств показаны в разделе «Текущие денежные потоки». Обороты отчетного периода по перечислению денежных средств на депозитный счет и по возврату денежных средств с депозитных счетов в Отчете о движении денежных средств показаны развернуто, только в том случае, когда депозиты не относятся к денежным эквивалентам. Денежные средства в депозит размещаются на срок до трех месяцев.

Денежные потоки от инвестиционных операций:

- платежи поставщикам (подрядчикам) в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов;
- платежи по размещению депозитов сроком более 1 года;
- возврат депозитов сроком более 1 года;

- платежи в связи приобретением долговых ценных бумаг.

Денежные потоки от финансовых операций:

- уплата дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников);
- получение кредитов и займов от других лиц;
- возврат кредитов и займов, полученных от других лиц.
- поступления от участников по дополнительным вкладам

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы в соответствии с п. п. 9 - 11 ПБУ 23/2011, классифицируются как текущие денежные потоки.

5.1.2. Подходы для свернутого представления денежных потоков.

Пунктом 16 ПБУ 23/2011 установлено, что денежные потоки отражаются в «Отчете о движении денежных средств» свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В ОДДС такими денежными потоками являются:

Пунктом 17 ПБУ 23/2011 установлено, что денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

В ОДДС такими денежными потоками являются:

- Выданные и возвращенные суммы займов, в течение короткого промежутка времени (как правило не более 3-х месяцев).

6. Операции со связанными сторонами

6.1. Вознаграждения управленческому персоналу

Операция	Сумма в 2016 году
Оплата труда (без учета страховых взносов), руб.	621
в том числе премия, руб.	450
Выплаты при увольнении	6
Ежегодно оплачиваемые отпуска за работу в отчетном периоде, руб.	17

Управленческий персонал Общества:

1. Директор.
2. Главный бухгалтер.

6.2. Операции со связанными сторонами в 2016 году

В 2016 году операций со связанными сторонами не было.

7. Выданные поручительства и залог

7.1. Заключен договор залога акций между АО «Регент» (Залогодержатель) и российской организацией (Залогодатель), в соответствии с которым Залогодатель передал в залог Залогодержателю обыкновенные именные акции Акционерного общества для обеспечения обязательства по договору займа.

Иных обеспечений, кроме тех, о которых сказано выше, Общество не предоставляло и не

получало.

8. Исправление в отчетном периоде существенных ошибок

В отчетном периоде исправлений не было.

9. Информация о событиях после отчетной даты

Событий, после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имеет.

10. Условные факты хозяйственной деятельности

По состоянию на 31.12.2016 г. Общество не имеет открытых судебных дел, информация о которых подлежит раскрытию и влияет на бухгалтерскую отчетность 2016 года. Иных условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность АО «Регент» состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

Директор

20 марта 2017




В.И. Герасина

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2017 г.

				Коды
Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	30	06	2017
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКПО	01543458		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / Частная собственность</u>	ИНН	9705063743		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
Местонахождение (адрес) <u>115035, Москва г, Раушская набережная, дом № 14, помещение III</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12200	16	
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	49	71	-
	в том числе:				
	офисное оборудование	1151	49	71	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	385 500	885 500	-
	в том числе:				
	вклад в уставный капитал ООО	1171	200 000	200 000	-
	займы выданные	1172	35 500	535 500	-
	долгосрочный депозит	1173	150 000	150 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	17	16	-
	в том числе:				
	оценочные обязательства на оплату отпусков	1181	17	16	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	591	92	-
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	591	92	-
	Итого по разделу I	1100	386 157	885 679	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	58 187	28 468	-
	в том числе:				
	расчеты по ДМС	1231	36	80	-
	авансы выданные	1232	25	26	-
	проценты по депозитам, МНО	1233	10	1	-
	проценты по выданным займам	1234	58 114	28 361	-
	расчеты по налогам и сборам	1235	2	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	502 900	900	-
	в том числе:				
	депозит	1241	2 900	900	-
	займы выданные	1242	500 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	297	1 806	-
	в том числе:				
	расчетный счет	1251	297	1 806	-
	Прочие оборотные активы	1260	15	28	-
	Итого по разделу II	1200	561 399	31 202	-
	БАЛАНС	1600	947 556	916 881	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	525 000	525 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	68 564	37 960	-
	Итого по разделу III	1300	593 564	562 960	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10	14	-
	в том числе:				
	основные средства	1421	10	14	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10	14	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	353 898	353 827	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями	1521	350 000	350 000	-
	расчеты с бюджетом	1522	3 852	3 736	-
	расчеты с поставщиками	1523	46	91	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	84	80	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	353 982	353 907	-
	БАЛАНС	1700	947 556	916 881	-

Директор:



Герасина Валерия Игоревна

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 июля 2017 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2017 г.

Организация <u>Акционерное общество "Регент"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика	30 06 2017	0710002	30	06 2017
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКПО	01543458	ИНН	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Акционерные общества / Частная собственность</u>	ИНН	9705063743	по ОКВЭД	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКПОФ / ОКФС	64.99.1	12200	16
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 176)	(226)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 176)	(226)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	40 446	13 436
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(15)	(255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	38 255	12 955
	Текущий налог на прибыль	2410	(7 657)	(2 576)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	5	(19)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	30 604	10 362

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	30 604	10 362
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор:



Герасина Валерия
Игоревна

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 июля 2017 г.



АО "Регент"

Оборотно-сальдовая ведомость за 01.01.2017 - 01.09.2017

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет, Наименование счета Субконто1	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Субконто2						
01, Основные средства	94 128,00				94 128,00	
01.01, Основные средства в организации	94 128,00				94 128,00	
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тb/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт	94 128,00				94 128,00	
02, Амортизация основных средств		22 590,72		26 355,84		48 946,56
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01		22 590,72		26 355,84		48 946,56
ПЭВМ: Core i7-4770 3.5 Uw /RAM 8 Гб DDR4/240 Гб SSD/RAID1 2ХHDD 1.5Тb/DVD-RW/CR-522/ MATX 500 Вт		22 590,72		26 355,84		48 946,56
09, Отложенные налоговые активы	15 954,54		23 842,71	18 969,22	20 828,03	
Оценочные обязательства и резервы	15 954,54		23 842,71	18 969,22	20 828,03	
10, Материалы			14 520,70	14 520,70		
10.06, Прочие материалы			14 520,70	14 520,70		
26, Общехозяйственные расходы			2 829 192,43	2 526 708,09	302 484,34	
Амортизация ОС			26 355,84	26 355,84		
Аренда земельных участков, зданий, помещений			171 447,91	171 447,91		
Информация обязательная к раскрытию в СМИ			805,00	805,00		
Канцтовары			14 520,70	14 520,70		
Курьерская связь			286 687,50	286 687,50		
Нотариальные услуги по тарифу			2 240,00			
Нотариальные услуги сверх тарифа			5 500,00			
Программное обеспечение специализированное			16 930,23	16 930,23		
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ			21 000,00	21 000,00		

Расходы по ДМС			51 079,00	51 079,00		
Сопровождение программного обеспечения			31 046,07	31 046,07		
Страховые взносы			501 526,57	440 675,02		
ФОТ			1 700 053,61	1 466 160,82		
51, Расчетные счета	1 805 743,54		176 822 971,14	178 170 602,00	458 112,68	
55, Специальные счета в банках	150 900 000,00		163 900 000,00	103 400 000,00	211 400 000,00	
55.03, Депозитные счета	150 900 000,00		163 900 000,00	103 400 000,00	211 400 000,00	
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00				150 000 000,00	
Подтверждение №45 от 26.12.2016_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	900 000,00			900 000,00		
Подтверждение №46 от 09.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 200 000,00	1 200 000,00		
Подтверждение №47 от 11.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00	2 000 000,00		
Подтверждение №48 от 23.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00	2 000 000,00		
Подтверждение №49 от 31.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 500 000,00	1 500 000,00		
Подтверждение №50 от 06.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			3 300 000,00	3 300 000,00		
Подтверждение №51 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			500 000,00	500 000,00		
Подтверждение №52 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 900 000,00	2 900 000,00		
Подтверждение №53 от 27.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			400 000,00	400 000,00		
Подтверждение №54 от 28.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 300 000,00	1 300 000,00		
Подтверждение №55 от 06.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			4 600 000,00	4 600 000,00		

Подтверждение №56 от 07.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			4 000 000,00	4 000 000,00		
Подтверждение №57 от 13.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			300 000,00	300 000,00		
Подтверждение №58 от 27.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			400 000,00	400 000,00		
Подтверждение №59 от 31.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 500 000,00	1 500 000,00		
Подтверждение №60 от 10.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00	2 000 000,00		
Подтверждение №61 от 14.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 100 000,00	2 100 000,00		
Подтверждение №62 от 17.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 800 000,00	1 800 000,00		
Подтверждение №63 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 100 000,00	2 100 000,00		
Подтверждение №64 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 200 000,00	1 200 000,00		
Подтверждение №65 от 28.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			400 000,00	400 000,00		
Подтверждение №66 от 15.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			200 000,00	200 000,00		
Подтверждение №67 от 29.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			100 000,00	100 000,00		
Подтверждение №68 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			200 000,00	200 000,00		
Подтверждение №69 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 300 000,00	1 300 000,00		
Подтверждение №70 от 15.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			100 000,00	100 000,00		

Подтверждение №71 от 30.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 500 000,00	1 500 000,00		
Подтверждение №72 от 10.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 300 000,00	1 300 000,00		
Подтверждение №73 от 11.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			59 900 000,00	59 900 000,00		
Подтверждение №74 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			400 000,00	400 000,00		
Подтверждение №75 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			500 000,00	500 000,00		
Подтверждение №76 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 500 000,00	1 500 000,00		
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00		2 000 000,00	
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			54 800 000,00		54 800 000,00	
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 400 000,00		1 400 000,00	
Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			300 000,00		300 000,00	
Подтверждение №81 от 31.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 900 000,00		2 900 000,00	
58, Финансовые вложения	735 500 000,00				735 500 000,00	
58.01, Паи и акции	200 000 000,00				200 000 000,00	
58.01.1, Паи	200 000 000,00				200 000 000,00	
ООО «КАМПАРИ	200 000 000,00				200 000 000,00	
58.03, Предоставленные	535 500 000,00				535 500 000,00	
НЕЗАВИСИМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ	35 500 000,00				35 500 000,00	
ЗАО						
ТОРОС АО	500 000 000,00				500 000 000,00	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		134 665,43	916 532,29	758 066,86	23 800,00	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		135 711,50	673 958,68	538 247,18		

60.02, Расчеты по авансам выданным	1 046,07		242 573,61	219 819,68	23 800,00	
68, Расчеты по налогам и сборам		3 735 637,00	20 683 361,78	18 312 647,78		1 364 923,00
68.01, НДФЛ при исполнении обязанностей налогового			214 332,59	214 332,59		
68.04, Налог на прибыль		3 735 637,00	20 434 029,19	18 063 315,19		1 364 923,00
68.04.1, Расчеты с бюджетом		3 735 637,00	11 393 327,88	9 022 613,88		1 364 923,00
68.04.2, Расчет налога на прибыль			9 040 701,31	9 040 701,31		
68.10, Прочие налоги и сборы			35 000,00	35 000,00		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			494 982,84	492 912,09	2 070,75	
69.01, Расчеты по социальному страхованию			45 478,22	43 407,47	2 070,75	
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению			361 042,16	361 042,16		
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование			361 042,16	361 042,16		
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию			85 124,44	85 124,44		
69.03.1, Федеральный фонд ОМС			85 124,44	85 124,44		
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных			3 338,02	3 338,02		
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			1 671 082,83	1 671 082,83		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		321 397 613,12	405 014 377,21	73 552 499,14	10 064 264,95	
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию	80 023,77			51 079,00	28 944,77	
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования	80 023,77			51 079,00	28 944,77	
ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ ООО	80 023,77			51 079,00	28 944,77	
Страховая премия по ДМС	80 023,77			51 079,00	28 944,77	

76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	68 394,50		44 667,00	88 449,00	24 612,50	
БАНК СГБ ПАО			885,00	885,00		
1941/19 от 31.03.2016			708,00	708,00		
1942/19 от 31.03.2016			177,00	177,00		
ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ ООО	43 782,00		43 782,00	87 564,00		
Договор № 001ДМС33538616 от 15.11.2016	43 782,00		43 782,00	87 564,00		
ЛИДЕР-ИННОВАЦИИ АО	24 612,50				24 612,50	
Договор краткосрочной аренды №04-14/04-2016 от	24 612,50				24 612,50	
76.06, Расчеты с прочими покупателями и заказчиками		350 000 000,00	350 000 000,00			
ПРОГРЕССИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИДЕИ АО УК		350 000 000,00	350 000 000,00			
Договор купли-продажи акций от 09.08.2016		200 000 000,00	200 000 000,00			
Договор купли-продажи акций от 13.09.2016		150 000 000,00	150 000 000,00			
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	28 453 968,61		54 969 710,21	73 412 971,14	10 010 707,68	
БАНК СГБ ПАО	1 168,03		12 779 251,34	12 317 478,81	462 940,56	
Договор № 19/1083-16 от 21.10.2016 г. (субординированный депозит)			11 983 561,62	11 983 561,62		
Подтверждение №45 от 26.12.2016_Ген. соглашение от 19.04.2016	1 168,03		2 576,71	3 744,74		
Подтверждение №46 от 09.01.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			591,78	591,78		
Подтверждение №47 от 11.01.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			6 082,19	6 082,19		
Подтверждение №48 от 23.01.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			7 134,24	7 134,24		
Подтверждение №49 от 31.01.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			2 256,16	2 256,16		

Подтверждение №50 от 06.02.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			5 980,68	5 980,68		
Подтверждение №51 от 13.02.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 841,10	1 841,10		
Подтверждение №52 от 13.02.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			16 100,95	16 100,95		
Подтверждение №53 от 27.02.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 465,21	1 465,21		
Подтверждение №54 от 28.02.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 966,03	1 966,03		
Подтверждение №55 от 06.03.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 096,44	1 096,44		
Подтверждение №56 от 07.03.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			20 383,56	20 383,56		
Подтверждение №57 от 13.03.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 041,37	1 041,37		
Подтверждение №58 от 27.03.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 350,13	1 350,13		
Подтверждение №59 от 31.03.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			3 575,34	3 575,34		
Подтверждение №60 от 10.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 841,10	1 841,10		
Подтверждение №61 от 14.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 432,60	1 432,60		
Подтверждение №62 от 17.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			4 216,44	4 216,44		
Подтверждение №63 от 27.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			471,78	471,78		
Подтверждение №64 от 27.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			269,59	269,59		

Подтверждение №65 от 28.04.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 583,56	1 583,56		
Подтверждение №66 от 15.05.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			598,36	598,36		
Подтверждение №67 от 29.05.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			374,93	374,93		
Подтверждение №68 от 31.05.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			641,10	641,10		
Подтверждение №69 от 31.05.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			17 662,19	17 662,19		
Подтверждение №70 от 15.06.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			568,50	568,50		
Подтверждение №71 от 30.06.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			3 164,38	3 164,38		
Подтверждение №72 от 10.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			4 722,74	4 722,74		
Подтверждение №73 от 11.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			207 434,52	207 434,52		
Подтверждение №74 от 27.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			330,96	330,96		
Подтверждение №75 от 27.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			2 056,17	2 056,17		
Подтверждение №76 от 27.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			11 938,35	11 938,35		
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			15 917,81		15 917,81	
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			436 147,95		436 147,95	
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			9 809,59		9 809,59	

Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген. соглашение от 19.04.2016			1 065,21		1 065,21	
НЕЗАВИСИМЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ЗАО	92 144,81		2 245 253,42	1 173 192,76	1 164 205,47	
Договор займа № Р-02/211216 от 21.12.2016	92 144,81		2 245 253,42	1 173 192,76	1 164 205,47	
ТОРОС АО	28 360 655,77		39 945 205,45	59 922 299,57	8 383 561,65	
Договор займа Р-01/201604 от 11.04.2016	28 360 655,77		39 945 205,45	59 922 299,57	8 383 561,65	
77, Отложенные налоговые обязательства		14 307,48	5 271,14			9 036,34
Основные средства		14 307,48	5 271,14			9 036,34
80, Уставный капитал		525 000 000,00		350 000 000,00		875 000 000,00
80.01, Обыкновенные акции		525 000 000,00		350 000 000,00		875 000 000,00
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		37 959 521,20				37 959 521,20
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		37 959 521,20				37 959 521,20
90, Продажи			2 526 708,09	2 526 708,09		
90.08, Управленческие			2 526 708,09		2 526 708,09	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			2 526 708,09		2 526 708,09	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				2 526 708,09		2 526 708,09
91, Прочие доходы и расходы			47 637 978,02	54 969 710,21		7 331 732,19
91.01, Прочие доходы				54 969 710,21		54 969 710,21
Доход от депозита				12 779 251,34		
Проценты к получению по кредитам и займам				42 190 458,87		
91.02, Прочие расходы			54 265,93		54 265,93	
Госпошлина			35 800,00			
Комиссии банков			17 545,00			
Штрафы, пени в бюджет и внебюджетные фонды			920,93			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			47 583 712,09		47 583 712,09	
<...>			47 583 712,09			
96, Резервы предстоящих расходов		79 772,60	129 947,84	169 636,31		119 461,07

96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		79 772,60	129 947,84	169 636,31		119 461,07
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям		61 269,28	99 929,04	130 970,57		92 310,81
Резерв ежегодных отпусков		61 269,28	99 929,04	130 970,57		92 310,81
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам		18 503,32	30 018,80	38 665,74		27 150,26
Резерв ежегодных отпусков		18 503,32	30 018,80	38 665,74		27 150,26
97, Расходы будущих периодов	28 281,47			14 930,23	13 351,24	
97.21, Прочие расходы будущих периодов	28 281,47			14 930,23	13 351,24	
1С:Бухгалтерия 8.ПРОФ (USB)	10 518,90			4 704,66	5 814,24	
1С:Зарплата и управление персоналом 8 (USB)	13 635,63			6 098,63	7 537,00	
Право использования программы "Контур-Экстерн"	4 126,94			4 126,94		
99, Прибыли и убытки			11 538 295,55	47 583 715,18		36 045 419,63
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			2 526 708,09	47 583 712,09		45 057 004,00
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			2 526 708,09	47 583 712,09		45 057 004,00
99.02, Налог на прибыль			9 011 584,98		9 011 584,98	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль			9 011 400,79		9 011 400,79	
99.02.3, Постоянное налоговое обязательство			184,19		184,19	
99.09, Прочие прибыли и			2,48	3,09		0,61
Итого	888 344 107,55	888 344 107,55	834 209 064,57	834 209 064,57	957 879 039,99	957 879 039,99
001, Арендованные основные средства	272 080,00				272 080,00	

АО "Регент"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 55.03 за 01.01.2017 - 01.09.2017

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет Банковские счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		Срок депозита	Ставка
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит		
55.03	150 900 000,00		163 900 000,00	103 400 000,00	211 400 000,00			
Договор банковского вклада № 19/1083-16 от 21.10.2016 (субординированный депозит)	150 000 000,00				150 000 000,00		с 21.10.2016 по 21.10.2026	12%
Подтверждение №45 от 26.12.2016_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	900 000,00			900 000,00				
Подтверждение №46 от 09.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 200 000,00	1 200 000,00				
Подтверждение №47 от 11.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00	2 000 000,00				
Подтверждение №48 от 23.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 000 000,00	2 000 000,00				
Подтверждение №49 от 31.01.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 500 000,00	1 500 000,00				
Подтверждение №50 от 06.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			3 300 000,00	3 300 000,00				
Подтверждение №51 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			500 000,00	500 000,00				
Подтверждение №52 от 13.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			2 900 000,00	2 900 000,00				
Подтверждение №53 от 27.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			400 000,00	400 000,00				
Подтверждение №54 от 28.02.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			1 300 000,00	1 300 000,00				
Подтверждение №55 от 06.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			4 600 000,00	4 600 000,00				
Подтверждение №56 от 07.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.			4 000 000,00	4 000 000,00				

Подтверждение №57 от 13.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	300 000,00	300 000,00
Подтверждение №58 от 27.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	400 000,00	400 000,00
Подтверждение №59 от 31.03.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 500 000,00	1 500 000,00
Подтверждение №60 от 10.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 000 000,00	2 000 000,00
Подтверждение №61 от 14.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 100 000,00	2 100 000,00
Подтверждение №62 от 17.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 800 000,00	1 800 000,00
Подтверждение №63 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 100 000,00	2 100 000,00
Подтверждение №64 от 27.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 200 000,00	1 200 000,00
Подтверждение №65 от 28.04.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	400 000,00	400 000,00
Подтверждение №66 от 15.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	200 000,00	200 000,00
Подтверждение №67 от 29.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	100 000,00	100 000,00
Подтверждение №68 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	200 000,00	200 000,00
Подтверждение №69 от 31.05.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 300 000,00	1 300 000,00
Подтверждение №70 от 15.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	100 000,00	100 000,00
Подтверждение №71 от 30.06.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 500 000,00	1 500 000,00
Подтверждение №72 от 10.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 300 000,00	1 300 000,00

Подтверждение №73 от 11.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	59 900 000,00	59 900 000,00			
Подтверждение №74 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	400 000,00	400 000,00			
Подтверждение №75 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	500 000,00	500 000,00			
Подтверждение №76 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 500 000,00	1 500 000,00			
Подтверждение №77 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 000 000,00		2 000 000,00		
Подтверждение №78 от 27.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	54 800 000,00		54 800 000,00	с 27.07.2017 по 15.09.2017	8,30%
Подтверждение №79 от 31.07.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	1 400 000,00		1 400 000,00	с 27.07.2017 по 25.09.2017	8,30%
Подтверждение №80 от 15.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	300 000,00		300 000,00	с 31.07.2017 по 15.09.2017	8,25%
Подтверждение №81 от 31.08.2017_Ген.соглашение от 19.04.2016 г.	2 900 000,00		2 900 000,00	с 15.08.2017 по 25.09.2017	8,10%
				с 31.08.2017 по 25.09.2017	8,05%
Итого	150 900 000,00	163 900 000,00	103 400 000,00	211 400 000,00	

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2017 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	30	06	2017
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	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	123100, Москва г, Шмитовский проезд, дом № 3, строение 3, квартира 7				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	116 600	86 600	-
	в том числе:				
	незавершенное строительство		116 600	86 600	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	116 600	86 600	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	8 430	8 425	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 236	211	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	72 000	105 400	-
	в том числе:				
	Депозитные вклады	1241	72 000	105 400	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	100	1 028	-
	в том числе:				
	-		100	1 028	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	87 766	115 065	-
	БАЛАНС	1600	204 366	201 665	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	199 010	199 010	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	4 052	1 350	-
	Итого по разделу III	1300	204 062	201 360	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	300	301	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4	4	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	304	305	-
	БАЛАНС	1700	204 366	201 665	-

Руководитель

(подпись)



17 июля 2017 г.


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

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Кампари Магистраль"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	по ОКВЭД	30	06	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	01010331		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7703407635		
			68.31		
			12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(292)	(27)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(292)	(27)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 677	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	20
	Прочие расходы	2350	(7)	(8)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 378	(15)
	Текущий налог на прибыль	2410	(676)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	7
	Прочее	2460	-	4
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 702	(4)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2017 г.	За Январь - Июнь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 702	(4)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 «Каминский Сергей Гумерович»
 (подпись) (расшифровка подписи)

17 июля 2017 г.