



**ОТЧЕТ № 1-АИ/16/02**

**об оценке обыкновенных бездокументарных акций  
АО «Созидание и развитие»**

**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: **21 июня 2019** года.

Москва

2019

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

121099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

21 июня 2019 года

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 16 от 30 мая 2019 года к Договору № 1-АИ от «28» января 2016 года об оказании услуг по оценке имущества.

Заключение об оценке подготовлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 1-АИ/16/02, выполненного и подписанного экспертом-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 «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт.

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Дата оценки                | 21 июня 2019 года. |
| Дата определения стоимости | 21 июня 2019 года. |
| Дата составления отчета    | 21 июня 2019 года. |

Для цели актуализации стоимости акций, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции», была установлена справедливая стоимость

одной обыкновенной бездокументарной акции в составе 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций Акционерного общества «Созидание и развитие», гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт., по состоянию на 21 июня 2019 года –

**7 937,92 рублей****(Семь тысяч девятьсот тридцать семь рублей 92 коп.)**

Генеральный директор

Профессиональный оценщик



Косарев Н.Ю.

Ильинская Т.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | <b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....   | 5  |
| 2.    | <b>СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ</b> .....   | 6  |
| 3.    | <b>СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ</b> .....  | 7  |
| 4.    | <b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ</b> .....  | 9  |
| 4.1.  | Сведения о заказчике оценки .....  | 9  |
| 4.2.  | Сведения об оценщике, подписавшем отчет .....  | 9  |
| 5.    | <b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> ..... | 10 |
| 6.    | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....   | 11 |
| 6.1.  | Основание для проведения оценщиком объекта оценки .....  | 11 |
| 6.2.  | Дата составления и порядковый номер отчета .....   | 11 |
| 6.3.  | Объект оценки .....  | 11 |
| 6.4.  | Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....   | 11 |
| 6.5.  | Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке .....   | 12 |
| 6.6.  | Итоговая величина стоимости объекта оценки .....   | 12 |
| 6.7.  | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....   | 12 |
| 7.    | <b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ</b> .....  | 12 |
| 8.    | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | 19 |
| 8.1.  | Объект оценки .....  | 19 |
| 8.2.  | Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки .....  | 21 |
| 8.3.  | Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%. .....  | 21 |
| 8.4.  | Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций .....   | 22 |
| 8.5.  | Информация о правах участников обществ с ограниченной ответственностью .....   | 25 |
| 8.6.  | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....  | 27 |
| 8.7.  | Описание эмитента, выпустившего акции .....  | 27 |
| 9.    | <b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....   | 34 |
| 9.1.  | Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....   | 34 |
| 10.   | <b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....  | 47 |
| 10.1. | Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....  | 48 |
| 10.2. | Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....   | 50 |
| 10.3. | Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты .....   | 50 |
| 11.   | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ИТоговых Корректировок</b> .....  | 63 |
| 12.   | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ</b> .....   | 65 |
| 13.   | <b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА</b> .....  | 70 |
| 14.   | <b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....  | 71 |

Приложение 1 Финансовый анализ АО «Созидание и развитие»

Приложение 2 Оценка финансовых вложений

Приложения.

Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

Документы, предоставленные Заказчиком

## ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

|   |    |
|---|----|
| Таблица 1. Задание на оценку .....  | 5  |
| Таблица 2. Сведения о заказчике оценки.....   | 9  |
| Таблица 3. Сведения об оценщике .....   | 9  |
| Таблица 4. Описание объекта оценки .....  | 19 |
| Таблица 5. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки.....                       | 21 |
| Таблица 6. Уставный капитал эмитента.....   | 21 |
| Таблица 7. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие».....                             | 21 |
| Таблица 8. Информация о принятии решений в Обществе с ограниченной ответственностью при создании Общества ..... | 25 |
| Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции.....   | 27 |
| Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества .....   | 30 |
| Таблица 11. Информация о займах.....  | 31 |
| Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности .....   | 52 |
| Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные и Краткосрочные Финансовые вложения».....                               | 54 |
| Таблица 14. Информация о займах.....  | 54 |
| Таблица 15. Расчет процентов, накопленных после даты предоставления информации, и стоимости займов .....        | 55 |
| Таблица 16. Расчет текущей стоимости займов .....   | 55 |
| Таблица 17. Информация о финансовых результатах деятельности ПАО «БАНК СГБ» .....                               | 56 |
| Таблица 18. Результаты оценки ПАО «БАНК СГБ».....   | 58 |
| Таблица 19. Расчет стоимости доли АО «СиР» в УК ООО «Нординвест», тыс.руб. ....                                 | 59 |
| Таблица 20. Итог расчета вложений в акции.....  | 59 |
| Таблица 21. Результаты оценки стоимости долгосрочных вложений .....   | 59 |
| Таблица 22. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности.....   | 60 |
| Таблица 23. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых активов .....   | 61 |
| Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу .....   | 62 |
| Таблица 25. Обобщение результатов .....   | 64 |
| Таблица 26. Коэффициенты контроля.....  | 66 |
| Таблица 27. Распределение премий.....   | 67 |

## 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

|  |  |
|--|--|
| 1. Объект оценки   | Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук  |
| 1.1. Количество, категория (тип) акций   | Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций   |
| 1.2. Размер оцениваемой доли   | 0,0008858% уставного капитала  |
| 1.3. Номер и дата государственной регистрации выпуска акций  | Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года   |
| 1.4. Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес | Акционерное общество «Созидание и развитие»<br>АО «Созидание и развитие»   |
| 1.5. Место нахождения организации, ведущей бизнес  | 117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II   |
| 1.6. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес                   | ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 года  |
| 2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости   | Право собственности  |
| 3. Цель оценки   | Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»   |
| 4. Предполагаемое использование результатов оценки   | Актуализация стоимости акций, входящих в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции»   |
| 5. Вид стоимости   | Справедливая стоимость   |
| 6. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)                                      | 21 июня 2019 г.  |
| 7. Допущения, на которых должна основываться оценка  | <p>1. 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"</p> <p>2. Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам...</p> <p>3. Право на объект оценки считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество.</p> <p>4. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>5. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке.</p> <p>Оценка одной обыкновенной акции проводится в составе 100% пакета обыкновенных акций.<br/>См. также Раздел 3</p> |
|--|---|

Источник: данные Задания на оценку, данные оценщика

## 2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ**

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

- операция имеет место на указанную дату и рассматривается с точки зрения участника рынка, удерживающего актив или имеющего обязательство (п.21);
- участники рынка действуют в своих экономических интересах (п.22);
- общие характеристики (п.23):

- а) объект оценки признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б);
  - б) предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке для актива (Приложение А Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13);
  - в) участники рынка, с которыми бы предприятие вступило в сделку на данном рынке – обладающие особыми характеристиками продавцы; покупатели (см. далее по тексту «термины и определения»).
- финансовый актив (объект оценки, являющийся долевым инструментом другой организации), не предполагается агрегированным с другими потенциально дополняющими активами.
- отсутствуют ограничения на продажу объекта оценки.

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

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- 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. 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 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 стоимость объекта;
- Если в ходе оказания услуг по оценке возникают иные допущения и ограничения, влияющие на итоговый результат, то они будут изложены в соответствующей главе отчета об оценке.

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

Оценщик получил Бухгалтерский баланс на 31 марта 2019 года и Оборотно-сальдовую ведомость за 5 мес.2019 года. Оценщик не получил бухгалтерскую информацию на дату оценки. Оценщик получил устную информацию от Заказчика о том, что существенных незапланированных изменений в финансовом состоянии предприятия в период с 31.05.2019 по 21.06.2019 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 31.05.2019 г.

В расчетах принимается, что оценка стоимости одной обыкновенной акции проводится в составе 100% пакета акций.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

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.

##### 4.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки

| СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ                           |  |
|---|--|
| Организационно-правовая форма                         | Акционерное общество   |
| Полное наименование                                   | Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» |
| основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | ОГРН 1067760723546   |
| Дата регистрации                                      | 07.12.2006 г.  |
| Адрес места нахождения                                | 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1   |

Источник: данные Договора, данные оценщика

##### 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 3. Сведения об оценщике

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Оценщик:                        |                                |
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Ильинская Татьяна Владимировна |

|   |  |
|---|--|
| Место нахождения оценщика   | Местонахождение Оценщика: 121165, Москва, ул. Студенческая, 32, п.138  |
| Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков   | Член СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 002352  |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности   | Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПШ № 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 004140С2 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000431-3 от 26 октября 2017 года «Оценка бизнеса».  |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика   | Договор обязательного страхования ответственности оценщика №022-073-001874/18 от 25.06.2018, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2018 года по 02.07.2019 года, страховая сумма 10 000 000 рублей.  |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время (22 года)  |
|   | Местонахождение оценщика: 123099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1 Телефон 8(499)249-8755, +7(985)767-5509, эл.адрес 53405@starnet.ru, <a href="mailto:bnk57@mail.ru">bnk57@mail.ru</a>  |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>   |  |
| Организационно-правовая форма   | Закрытое акционерное общество  |
| Полное наименование   | Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»   |
| ОГРН  | ОГРН 1027739088926   |
| Дата присвоения ОГРН  | 20 августа 2002 года   |
| Место нахождения  | Местонахождение: 121099, г. Москва, Прямой пер., д.3/4, стр.1<br>Почт. адрес: 121165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138  |
| Информация о соответствии юридического лица (Исполнителе) условиям, установленным статьей 15.1 <sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»                  | -- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;<br>-- 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;<br>-- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-002945/18, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2019 до 31.12.2019 года |
| Оценщик и Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор, подтверждают свою независимость в соответствии с требованиями статьи 16 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» |  |

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке 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.

### 6.1. Основание для проведения оценщиком объекта оценки

Задание на оценку № 16 от 30 мая 2019 года, к Договору об оказании услуг по оценке № 1-АИ от «28» января 2016 года.

### 6.2. Дата составления и порядковый номер отчета

№ 1-АИ/16/02 от 21.06.2019 года

### 6.3. Объект оценки

Объект оценки – Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук.

### 6.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - бездокументарные именные эмиссионные бессрочные ценные бумаги, права на которые фиксируются у лиц, имеющих специальную лицензию.

|  |   |
|--|---|
| <i>Объект оценки</i>   | Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук |
| <i>Количество, категория (тип) акций</i>   | Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций  |
| <i>Размер оцениваемой доли</i>   | 0,0008858% уставного капитала   |
| <i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>  | Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года  |
| <i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i> | Акционерное общество «Созидание и развитие»<br>АО «Созидание и развитие»  |
| <i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>  | 117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № П   |
| <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>                   | ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 года   |

### 6.5. Результаты оценки, полученные при применении 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 «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт. | 7 937,92   | Не применялся        | Не применялся   |

### 6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина Одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие», ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество акций -- 112891 шт.

**7 937,92 рублей**

**(Семь тысяч девятьсот тридцать семь рублей 92 коп.)**

### 6.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

## 7. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Комментарий к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном (основном) или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективное использование актива, позволяют понять, что *справедливая стоимость по МСФО*, как правило, соответствует концепции *рыночной стоимости* в том виде, как она была определена и обсуждена в «Принципах МСО». Таким образом, для большинства практических *целей рыночная стоимость*, определенная по Международным стандартам отчетности, будет удовлетворять требованиям к измерению *справедливой стоимости* согласно

Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при условии учета в ней некоторых специфических допущений, предусмотренных данным стандартом финансовой отчетности, таких как положения относительно учетной единицы или игнорирования ограничений на продажу.

Справедливая стоимость по Международному стандарту финансовой отчетности относится к «учетным единицам» активов или обязательств, которыми являются отдельные активы или обязательства, но в некоторых случаях может идти речь о группе активов. В случае активов Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» требует определения того, будет ли достигаться максимальная стоимость актива, если участники рынка будут использовать данный актив в отдельности или же в групповом сочетании с другими активами или обязательствами. (п. G2, G3 раздела «МСО 300. Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки, МСО 2011, Москва, Российское Общество оценщиков, 2013 г).

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

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

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

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

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

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

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

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

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (П.3 ФСО-3).

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

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

Подходы к оценке:

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

Затратами на воспроизводство являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО-11).

**Б.** Нижеследующие определения являются неотъемлемой частью Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Активный рынок</b>           | Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе. |
| <b>Затратный подход</b>         | Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).                      |
| <b>Цена входа</b>               | Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.   |
| <b>Цена выхода</b>              | Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.   |
| <b>Ожидаемый денежный поток</b> | Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.   |
| <b>Справедливая стоимость</b>   | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.   |

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

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

|   |   |
|---|---|
| <b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b> | Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.  |
| <b>Доходный подход</b>                                | Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.  |
| <b>Исходные данные</b>                                | <p>Допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены определенного актива или обязательства, включая допущения о рисках, таких как следующие:</p> <p>(а) риск, присущий конкретному методу оценки (например, ценовой модели), используемому для оценки справедливой стоимости; и</p> <p>(б) риск, присущий исходным данным для данного метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.</p>   |
| <b>Исходные данные Уровня 1</b>                       | Ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.   |
| <b>Исходные данные Уровня 2</b>                       | Исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.   |
| <b>Исходные данные Уровня 3</b>                       | Ненаблюдаемые исходные данные в отношении определенного актива или обязательства.   |
| <b>Рыночный подход</b>                                | Метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.  |
| <b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>          | Исходные данные, которые получены главным образом из наблюдаемых рыночных данных или подтверждены ими посредством корреляции или другими средствами.  |
| <b>Участники рынка</b>                                | <p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:</p> <p>(а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в <a href="#">Международном стандарте финансовой отчетности (IAS) 24</a>, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.</p> <p>(б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.</p> <p>(д) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.</p> |

---

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Наиболее выгодный рынок</b>        | Рынок, на котором была бы получена максимальная сумма от продажи актива или уплачена минимальная сумма за то, чтобы передать обязательство, с учетом затрат по сделке и транспортных затрат.   |
| <b>Риск невыполнения обязательств</b> | Риск того, что организация не выполнит какой-либо обязанности. Риск невыполнения обязательств включает собственный кредитный риск организации, но, возможно, не ограничивается только им.  |
| <b>Наблюдаемые исходные данные</b>    | Исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.  |
| <b>Обычная сделка</b>                 | Сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).  |
| <b>Основной рынок</b>                 | Рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности.  |
| <b>Премия за риск</b>                 | Компенсация, требуемая участниками рынка, не склонными к риску, за неопределенность, связанную с денежными потоками по активу или обязательству. Также известна как "корректировка на риск".   |
| <b>Затраты по сделке</b>              | <p>Затраты для осуществления продажи актива или передачи обязательства на основном (или наиболее выгодном) в отношении данного актива или обязательства рынке, которые непосредственно связаны с выбытием этого актива или передачей этого обязательства и удовлетворяют всем следующим критериям:</p> <p>(а) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <p>(б) Они не были бы понесены организацией, если бы решение о продаже актива или передаче обязательства не было бы принято (аналогично определению затрат на продажу, приведенному в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 5).</p> |
| <b>Транспортные затраты</b>           | Затраты, которые были бы понесены для транспортировки актива из его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.  |
| <b>Единица учета</b>                  | Уровень, на котором производится агрегирование или дезагрегирование актива или обязательств для целей признания согласно соответствующему Международному стандарту финансовой отчетности.  |

---

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 8.1. Объект оценки

|  |   |
|--|---|
| <i>Объект оценки</i>   | Одна обыкновенная бездокументарная акция АО «Созидание и развитие» ОГРН 5107746002502, гос. номер выпуска акций 1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г., общее количество обыкновенных акций 112 891 штук |
| <i>Количество, категория (тип) акций</i>   | Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета 112 891 обыкновенных акций  |
| <i>Размер оцениваемой доли</i>   | 0,0008858% уставного капитала   |
| <i>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</i>  | Номер и дата регистрации выпуска акций: гос. номер 1-01-75184-Н от 18.02.2011 года  |
| <i>Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i> | Акционерное общество «Созидание и развитие»<br>АО «Созидание и развитие»  |
| <i>Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>  | 117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № П   |
| <i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>                   | ОГРН 5107746002502, дата присвоения 08.12.2010 года   |

Таблица 4. Описание объекта оценки

| Наименование показателя                                   | Характеристик показателя  | Источник информации, ссылки и комментарии  |
|---|---|--|
| Ценная бумага   | Акция   | Устав АО «Созидание и развитие», Решения эмитента о выпуске ценных бумаг, отчет об итогах выпуска ценных бумаг |
| Вид ценной бумаги   | Бездокументарная именная  |  |
| Категория ценной бумаги                                   | Обыкновенная  |  |
| Тип привилегированных акций                               | Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки)  |  |
| Прочие характеристики акции                               | Бессрочные, эмиссионные   | Устав АО «Созидание и развитие», Решения эмитента о выпуске ценных бумаг, отчет об итогах выпуска ценных бумаг |
| Номинальная стоимость акции                               | 6 746 рублей (Шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей   |  |
| Размер уставного капитала                                 | 761 563 000 рублей (Семьсот шестьдесят один миллион пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей                                       | Решение о выпуске ценных бумаг, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг   |
| Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО | 112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука  |  |
| Количество акций, представленных для оценки               | Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета из 112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штук обыкновенных акций | В соответствии с заданием на оценку  |
| Акции, выкупленные обществом                              | Акции обществом не выкупались   | Информация получена от заказчика,  |

| Наименование показателя   | Характеристик показателя  | Источник информации, ссылки и комментарии  |
|---|---|--|
|   | на дату оценки  | подтверждена информацией Бухгалтерского баланса                                      |
| Количество оплаченных акций   | 112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука  | Принято: 100% акций оплачено на дату оценки  |
| Количество голосующих акций в обществе  | 112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука  | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций   | 0,0008858%  | Расчет оценщика  |
| Правоустанавливающий документ на акции  | Решение о выпуске ценных бумаг  | Решение о выпуске ценных бумаг   |
| Государственный регистрационный номер выпуска акций   | Государственный регистрационный номер—1-01-75184-Н, зарегистрирован 18.02.2011 г.   |  |
| Подтверждение обращаемости объекта оценки   | Отчет об итогах выпуска ценных бумаг  | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку   | Правоподтверждающим документом является Выписка по счету депо Национального расчетного депозитария на дату заключения договора о проведении оценки                              | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг   | Реестродержателем АО «Созидание и развитие» является Акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384), лицензия № 10-000-1-00339 выдана 30 марта 2006 года ФСФР РФ | Информация документа «Пояснения к бухгалтерской отчетности АО «Созидание и развитие» |
| Обременение акций (залог, судебное решение)   | Представленные акции на дату оценки обременений не имеют  | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Распорядительные права акций, в голосующей доле оцениваемых акций   | Оценивается одна акция в составе 100% пакета.<br>Владелец пакета в размере 100%% имеет все права  | Устав АО «Созидание и развитие» (ФЗ «Об акционерных обществах»)                      |
| Прохождение листинга у организатора торговли  | Нет   | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах  | Торги не проводились  | Информация АО «Созидание и развитие»   |
| Информация о выплате дивидендов   |   | См.ниже  |
| Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями | В соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие»  | Устав АО «Созидание и развитие»  |

## Информация о дивидендах (руб.)

|               |  |
|---------------|--|
| 5 932 846,02  | Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2012 год   |
| 12 083 524,35 | Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2013 год   |
| 12 801 944,57 | Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2014 год   |
| 15 806 618,25 | Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2015 год   |
| 16 179 622,89 | Дивиденды за счет части нераспределенной прибыли за 2016 год   |
| 7 695 443,92  | Выплата дивидендов за первое полугодие 2017 г. согласно решению "3/17 единственного акционера ЗАО "Созидание и развитие" от 10.08.2017г. |

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

Оцениваемое имущество входит в состав имущества ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

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

|   |  |
|---|--|
| Субъекты права  | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции»  |
| Полное наименование фонда                             | Закрытый паевой инвестиционный фонд «Альтернативные инвестиции»  |
| ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице   | Фонд не является юридическим лицом   |
| Информация о регистрации                              | Регистрационный номер и дата регистрации правил Д.У. 1866-94169001 05.08.2010 г.   |
| Лицо, осуществляющее права и обязанности УК           |  |
| Организационно-правовая форма                         | Акционерное общество   |
| Полное наименование                                   | Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | ОГРН 1067760723546   |
| Дата присвоения ОГРН                                  | 07.12.2006 г.  |
| Адрес места нахождения                                | 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.85, корп.1   |

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость объекта оценки – 761 563 000,00 рублей

## 8.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.

**Таблица 6. Уставный капитал эмитента**

| Наименование ценных бумаг | Государственный регистрационный номер | Общее количество, шт. | Номинал одной ценной бумаги, руб. |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Обыкновенные акции (ОА)   | 1-01-75184-Н                          | 112891                | 6 746                             |

Источник: данные Отчета об итогах выпуска ценных бумаг

**Таблица 7. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие»**

| Наименование (Ф.И.О.)  | Место проживания или регистрации (место нахождения)      | Доля в УК, % | Количество ценных бумаг, выпуск 1-01-75184-Н, шт | Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, руб. | Стоимость пакета акций, руб. |
|--|--|--------------|--|--|------------------------------|
| Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции» | 117556, Россия, г.Москва, Варшавское шоссе, д.95, корп.1 | 100%         | 112891   | 6 746  | 761 563 000                  |
| <b>СУММА:</b>  |  | <b>100%</b>  | <b>112891</b>                                    |  | <b>761 563 000</b>           |

Источник: данные АО «Созидание и развитие»

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

Права осуществляются в соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие» и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

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 (реvisions) 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.

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

## 8.5. Информация о правах участников обществ с ограниченной ответственностью

Права осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изменениями и дополнениями)

**Таблица 8. Информация о принятии решений в Обществе с ограниченной ответственностью при создании Общества**

| Вопрос (полномочие)   | Количество голосов | Номер статьи Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" |
|---|--------------------|--|
| Решение об учреждении общества  | единогласно        | 11 п.3   |
| Решение об утверждении устава   | единогласно        | 11 п.3   |
| Решение о том, что общество действует на основании типового устава  | единогласно        | 11 п.3   |
| Решение об утверждении денежной оценки ценных бумаг, других вещей или имущественных прав либо иных имеющих денежную оценку прав, вносимых учредителями общества для оплаты долей в уставном капитале общества | единогласно        | 11 п.3   |
| Избрание органов управления   | 3/4                | 11 п.4   |
| Образование ревизионной комиссии или избрание ревизора  | 3/4                | 11 п.4   |
| Утверждение аудитора  | 3/4                | 11 п.4   |

Права участников общества с ограниченной ответственностью могут расширяться, если это предусматривает Устав. Тем не менее, меньшим этот список становиться не может. Дополнительные права являются индивидуальными: они бывают разными для некоторых членов и не переходят к другому лицу вместе с передачей доли.

Участники Общества с ограниченной ответственностью имеют определенные законом **права:**

- вовлеченность в руководство, согласно Закону и уставу организации;
- распределение прибыли;
- получение информации, связанной с деятельностью общества (статистика, счета и др.);
- продажа и отчуждение своей доли в общем уставном капитале в пользу другого лица;
- выход из организации путем передачи или продажи своей части обществу в порядке, предусмотренном законом, без одобрения других членов;
- получение имущества в случае ликвидации ООО после расчета с кредиторами.

Если лицо владеет **как минимум 10% от общего уставного капитала**, оно может требовать исключения другого члена, который не выполняет свои обязанности или затрудняет деятельность организации.

Если лицо владеет долей **более 50%** от общего уставного капитала, оно может:

- Определять основные направления деятельности общества, а также принимать решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций (33 п.2 пп.1);
- Утверждать (принимать) документы, регулирующие внутреннюю деятельность общества (внутренние документы общества) (33 п.2 пп.8);
- Принимать решения о размещении обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг (33 п.2 пп. 9);
- Назначать аудиторскую проверку, утверждать аудитора и определять размер оплаты его услуг (33 п.2 пп. 10);
- Назначать ликвидационную комиссию и утверждать ликвидационный баланс (33 п.2 пп. 12, исключительная компетенция ОСУ);
- Принимать решение о сроке распределения прибыли (в течение 60-дневного срока) (28 п.3).

Если лицо владеет долей *2/3 от общего уставного капитала*, оно может:

- Исключать иной срок выплаты действительной стоимости доли (при покупке доли обществом) (23 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Исключать иной срок или порядок выплаты действительной стоимости доли (при выходе участника) (23 п.6.1, исключительная компетенция ОСУ).

Если лицо владеет *долей 2/3 от общего уставного капитала, или более по уставу*, оно может осуществлять:

- Утверждение устава, внесение в него изменений или утверждение устава в новой редакции, принятие решения о том, что общество в дальнейшем будет (не будет) действовать на основании типового устава, изменение размера уставного капитала, наименования, места нахождения (33 п.2 пп. 2, исключительная компетенция ОСУ);
- Увеличение уставного капитала за счет имущества общества или Увеличение уставного капитала за счет дополнительных вкладов участников (18 п.1, 19 п.1);
- Решение о внесении вкладов (27 п.1, исключительная компетенция ОСУ);
- Изменение или исключение порядка определения размеров вкладов в имущество общества непропорционально размерам долей для определенного участника (27 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Создание филиалов, открытие представительств (5 п.1).

*Единогласно* принимаются решения:

- Принятие решения о реорганизации или ликвидации общества (33 п.2 пп. 11, 37 п.8, исключительная компетенция ОСУ);
- Предоставление или прекращение дополнительных прав и дополнительных обязанностей всем участникам (8 п.2, 9 п.2);
- Ограничение максимального размера доли участника (14 п.3);
- Принятие новых участников, внесение в устав изменений в связи с увеличением уставного капитала, определение номинальной стоимости и размера доли (долей) третьего лица (лиц), изменение размеров долей (19 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Продажа доли или части доли участникам, в результате которой изменяются размеры долей его участников, а также продажа доли или части доли третьим лицам и определение иной цены на продаваемую долю (24 п.4, исключительная компетенция ОСУ);
- Определение размеров вкладов в имущество общества непропорционально размерам долей участников (27 п.2, исключительная компетенция ОСУ);
- Установление или исключение порядка определения числа голосов (не пропорционально доле) (32 п.1 исключительная компетенция ОСУ или при создании общества);
- Установление или исключение порядка одобрения сделки с заинтересованностью (45 п.9 исключительная компетенция ОСУ).

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

### *Информация, полученная от Заказчика:*

- Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 31.03.2019 г., форма 0710001 по ОКУД,
- Отчет о финансовых результатах, за январь-март 2019 года; форма 0710002 по ОКУД,
- Оборотно-сальдовая ведомость АО «Созидание и развитие» за январь-май 2019 года;
- Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 31.12.2018 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2018 года; форма 0710002, 0710003, 0710004 по ОКУД;
- Бухгалтерский баланс ООО «Нординвест» на 31.03.2019 г. и 31.12.2018 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах ООО «Нординвест», за январь-сентябрь 2018 года и январь-декабрь 2018 года; форма 0710002 по ОКУД;
- Оборотно-сальдовая ведомость ООО «Нординвест» за январь-май 2019 года.

## 8.7. Описание эмитента, выпустившего акции

Решение учредителя о создании Закрытого акционерного общества «Созидание и развитие» принято 08 ноября 2010 года Закрытым акционерным обществом Управляющая компания «Созидание» («Д.У.»), действующим в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции».

Целью создания общества является извлечение прибыли, а также осуществление любой деятельности, направленной на достижение целей Общества и не противоречащей действующему законодательству.

Компания «Созидание и развитие» зарегистрирована 08 декабря 2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

05 октября 2017 года изменено наименование на Акционерное общество «Созидание и развитие».

**Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции**

| Наименование показателя   | Характеристика показателя   |
|---|---|
| Полное наименование эмитента акций  | Акционерное общество «Созидание и развитие»   |
| Сокращенное фирменное наименование эмитента акций   | АО «Созидание и развитие»   |
| Место нахождения Общества   | 117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II                          |
| Почтовый адрес  | 117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № II                          |
| Учредительный документ Общества   | Устав АО «Созидание и развитие»,  |
| Филиалы и представительства Общества  | Нет   |
| Дочерние и зависимые общества   | Дочерние общества (более 50% УК) дату оценки отсутствуют,<br>Доля в УК ООО «Нординвест» (17,3929% УК) |
| Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права | Нет   |
| Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица                                     | ОГРН 5107746002502 от 08 декабря 2010 года<br>МИФНС № 46 по г.Москве                                  |

| Наименование показателя   | Характеристика показателя  |
|---|--|
|   | Свидетельство Серия 77 № 012143276   |
| Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ   | <a href="https://fedresurs.ru/company/4dfe2b17-219b-443a-9551-ae7d6b28a6d6">https://fedresurs.ru/company/4dfe2b17-219b-443a-9551-ae7d6b28a6d6</a>                  |
| Идентификационный номер налогоплательщика   | 7714824912   |
| Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента  | Основной вид деятельности – 65.23.1 Капиталовложения в ценные бумаги   |
| 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  |
| Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Российскими стандартами бухгалтерской отчетности    | РСБУ – российские стандарты бухгалтерского учета используются в деятельности общества, об использовании МСФО информации нет  |
| Сведения о лицензиях эмитента   | Все необходимые лицензии в наличии   |
| Структура и компетенция органов управления  | В соответствии с Уставом АО «Созидание и развитие» Действующая редакция Устава утверждена Решением единственного акционера, Протокол № 22/13 от 18 декабря 2013 г. |
| 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 «Созидание и развитие»   |
| 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  |
| Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций   | Макроэкономическая ситуация в России, Решение ЦБРФ, состояние банковской сферы России  |
| Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость  | Прогнозы Минэкономразвития России  |
| <b>Дополнительная информация</b>  |  |
| Конкуренты эмитента   | Нет информации   |
| Площадь земельных участков, на которых расположено недвижимое имущество   | Нет  |
| Площадь и перечень объектов недвижимого имущества   | Нет. Организация размещается в арендованном помещении  |
| Среднесписочная численность сотрудников за год  | 2 человека   |

### 8.7.1. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

Учредителем Общества являлось

**Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Созидание» («Д.У.») Закрытого паевого инвестиционного фонда акций «Альтернативные инвестиции» (ОГРН 1097746734986, ИНН 7705903220).**

В соответствии с редакцией Устава, первоначально предоставленной АО «Созидание и развитие», уставный капитал АО «Созидание и развитие» состоял из 100 000 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 6 746 (Шесть тысяч семьсот сорок шесть) рублей каждая.

В соответствии с Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрированным 18 января 2013 года, Государственный регистрационный номер 1-01-75184-Н-001, РО ФСФР России в ЦФО, осуществлено размещение дополнительных обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие».

Государственная регистрация следующего дополнительного выпуска осуществлена на основании приказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от 21.01.2013 г. № 73-13-63/пз-и.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Количество ценных бумаг выпуска                        | 12 891             |
| Номинальная стоимость одной ценной бумаги              | 6 746 руб.         |
| Общий объем выпуска                                    | 86 962 722 руб.    |
| Выпуску присвоен государственный регистрационный номер | 1-01-75184-Н-001D. |

Уставный капитал АО «Созидание и развитие» после размещения дополнительного выпуска акций составляет 773 165 806 рублей, разделен на 112 891 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 6 746 рублей.

Объектом оценки является одна обыкновенная акция в составе пакета из 112 891 обыкновенных именных акций, который составляет 100% уставного капитала АО «Созидание и развитие».

На дату оценки 100% доля уставного капитала АО «Созидание и развитие» принадлежит ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции».

На дату оценки доверительным управляющим ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» является Акционерное общество «Прогрессивные инвестиционные идеи».

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

Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Основными видами деятельности АО «Созидание и развитие» является:

- Капиталовложения в ценные бумаги;
- Управление недвижимым имуществом;
- Сдача в аренду недвижимого имущества;
- Инвестиционная деятельность;
- 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 деятельности;

-- Внешнеэкономическая деятельность, в том числе экспортно-импортные операции;

-- Иные виды деятельности, не запрещенные федеральными законами.

### **Информация о нематериальных активах**

Общество не обладает нематериальными активами

### **Производственные активы**

На дату оценки на балансе Общества основные средства не учтены.

### **Основные показатели хозяйственной деятельности**

На дату оценки деятельность АО «Созидание и развитие» осуществляется.

На дату оценки АО «Созидание и развитие» обладает долей в уставном капитале ООО «Нординвест» в размере 17,3928% уставного капитала.

Участники – 5 юридических лиц.

Уставный капитал Общества – 3 050 000 000 рублей.

Местонахождение Общества – Москва, Российская Федерация, ул.Сергея Макеева, д.13.

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций ОАО «СЕВЕРГАЗБАНК» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». На дату оценки доля ООО «Нординвест» составила 100%.

Общим собранием акционеров ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» (протокол № 44 от 27.08.2012 г.) принято решение об изменении наименования Банка на Открытое акционерное общество «БАНК СГБ».

08 декабря 2012 года в Единый государственный реестр юридических лиц была внесена запись о регистрации новой редакции устава банка с новым наименованием. 04 декабря 2012 года из Центрального Банка Российской Федерации получены зарегистрированный устав и переоформленная лицензия с новым наименованием Банка.

После 2012 года наименования банка, уставный капитал менялись.

На дату оценки полное наименование банка – Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»).

**Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества**

|   | <b>Финансовые вложения</b>                      | <b>Контрагент</b>         | <b>Контрагент</b> | <b>Сумма (руб.)</b> |
|---|---|---------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Доля в обществе с ограниченной ответственностью | АО "Созидание и развитие" | ООО "Нординвест"  | 530 482 000         |

### **Финансовые вложения – акции.**

Брокерское сопровождение операций с ценными бумагами с 2011 года осуществляла компания ГПБ (ОАО) в соответствии с договором № Г000-Б-16207 от 27 декабря 2010 года.

Остаток по ценным бумагам Инвестора АО «Созидание и развитие», как следует из информации, предоставленной Обществом:

| Эмитент     | Код            | Количество бумаг, штук |
|-------------|----------------|------------------------|
| ПАО Газпром | АОИ 02-00028-А | 5 430                  |

26 декабря 2018 года заключено Соглашение о новации в отношении займа ЗАО «Инвестиционная компания «РПД-Рязань»

Таблица 11. Информация о займах

| Заемщик                                   | Договор                               | Сумма кредита, руб. | Дата предоставления | Дата погашения | Процентная ставка |
|---|---------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| ЗАО "Инвестиционная компания "РПД-Рязань" | Соглашение о новации от 26.12.2018 г. | 91 100 000          | -                   | 05.03.2019     | 8,25%             |

Таким образом, предполагается получение пассивных доходов – процентов от размещения свободных денежных средств в виде займов.

### Финансовый анализ

Финансовый анализ является ключевым этапом оценки, он служит основой понимания реального положения организации и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на выбор методов оценки, прогнозирование доходов и расходов организации; на определение ставки капитализации, применяемой в методе капитализации денежного потока; на величину мультипликатора, используемого в сравнительном подходе.

Анализ финансового состояния организации включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах работы оцениваемой компании за прошедшие периоды для выявления тенденций в ее деятельности и определения основных финансовых показателей. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, как правило, проводится на основе копий подлинных документов годовой бухгалтерской отчетности – бухгалтерского баланса (Форма №1 по ОКУД), отчета о финансовых результатах (прибылях и убытках) (Форма № 2 по ОКУД), Приложений к балансу (Формы № 3-5). В копиях документов проверяется выведение итогов по разделам, а также равенство итогов по активу и пассиву балансов. Проведенная проверка позволяет сделать вывод о достоверности и пригодности бухгалтерской отчетности для проведения анализа финансово-хозяйственной деятельности.

### Актив баланса

Таблица 1

| Баланс (Форма 1)  |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Статья баланса  | Код строки  | 31.12.2012 г.    | 31.12.2013 г.    | 31.12.2014 г.    | 31.12.2015 г.    | 31.12.2016 г.    | 31.12.2017 г.    | 31.12.2018 г.    | 31.03.2019 г.    |
| <b>АКТИВ</b>  |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                             |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Основные средства   | 1130        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1140        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1150        | 529 513,0        | 572 995,0        | 573 709,0        | 587 746,0        | 573 830,0        | 531 187,0        | 531 514,0        | 531 497,0        |
| Отложенные налоговые активы                               | 1160        | 5 566,0          | 5 571,0          | 5 574,0          | 4 466,0          | 3 347,0          | 2 241,0          | 1 129,0          | 840,0            |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1170        | 7 484,0          | 13 606,0         | 19 149,0         | 22 976,0         | 26 802,0         | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>542 563,0</b> | <b>592 172,0</b> | <b>598 432,0</b> | <b>615 188,0</b> | <b>603 979,0</b> | <b>533 428,0</b> | <b>532 643,0</b> | <b>532 337,0</b> |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                               |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Запасы  | 1210        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 23 440,0         | 24 781,0         | 12 259,0         | 12 996,0         | 30 814,0         | 23 414,0         | 140 754,0        | 143 578,0        |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 784,0            | 42 410,0         | 183 656,0        | 178 834,0        | 192 806,0        | 91 169,0         | 91 100,0         | 91 100,0         |
| Денежные средства   | 1250        | 148 263,0        | 122 022,0        | 662,0            | 3 689,0          | 132,0            | 124 493,0        | 21 437,0         | 22 257,0         |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>172 487,0</b> | <b>189 213,0</b> | <b>196 577,0</b> | <b>195 519,0</b> | <b>223 752,0</b> | <b>239 076,0</b> | <b>253 291,0</b> | <b>256 935,0</b> |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>715 050,0</b> | <b>781 385,0</b> | <b>795 009,0</b> | <b>810 707,0</b> | <b>827 731,0</b> | <b>772 504,0</b> | <b>785 934,0</b> | <b>789 272,0</b> |

### Пассив баланса

Таблица 2

| ПАССИВ                                       | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г.    | 31.12.2014 г.    | 31.12.2015 г.    | 31.12.2016 г.    | 31.12.2017 г.    | 31.12.2018 г.    | 31.03.2019 г.    |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Уставный капитал                             | 1310          | 674 600,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 1320          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Переоценка внеоборотных активов              | 1340          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Добавочный капитал                           | 1350          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервный капитал                            | 1360          | 0,0              | 312,0            | 948,0            | 1 675,0          | 1 675,0          | 2 526,0          | 3 300,0          |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370          | 6 245,0          | 18 652,0         | 31 545,0         | 46 623,0         | 63 656,0         | 7 781,0          | 20 370,0         |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>1300</b>   | <b>680 845,0</b> | <b>780 527,0</b> | <b>794 056,0</b> | <b>809 863,0</b> | <b>826 894,0</b> | <b>771 870,0</b> | <b>788 668,0</b> |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Заемные средства                             | 1410          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Отложенные налоговые обязательства           | 1420          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервы под условные обязательства           | 1430          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Прочие долгосрочные пассивы                  | 1450          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу IV</b>                   | <b>1400</b>   | <b>0,0</b>       |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Заемные средства                             | 1510          | 34 164,0         | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Кредиторская задолженность                   | 1520          | 29,0             | 810,0            | 893,0            | 763,0            | 784,0            | 554,0            | 617,0            |
| Доходы будущих периодов                      | 1530          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервы предстоящих расходов и платежей      | 1540          | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Прочие краткосрочные пассивы                 | 1550          | 12,0             | 48,0             | 61,0             | 82,0             | 52,0             | 80,0             | 30,0             |
| <b>Итого по разделу V</b>                    | <b>1500</b>   | <b>34 205,0</b>  | <b>858,0</b>     | <b>954,0</b>     | <b>845,0</b>     | <b>836,0</b>     | <b>634,0</b>     | <b>702,0</b>     |
| <b>БАЛАНС</b>                                | <b>1700</b>   | <b>715 050,0</b> | <b>781 385,0</b> | <b>795 010,0</b> | <b>810 708,0</b> | <b>827 730,0</b> | <b>772 504,0</b> | <b>789 272,0</b> |

## Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

| Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)   |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
|---|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Наименование показателя   | Код строки  | 31.12.2012 г.   | 31.12.2013 г.   | 31.12.2014 г.   | 31.12.2015 г.   | 31.12.2016 г.   | 31.12.2017 г.   | 31.12.2018 г.   | 31.03.2019 г.  |
| <b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>   |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Выручка   | 2110        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Себестоимость продаж  | 2120        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Валовая прибыль (убыток)  | 2100        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Коммерческие расходы  | 2210        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Управленческие расходы  | 2220        | (365,0)         | (593,0)         | (868,0)         | (877,0)         | (693,0)         | (733,0)         | (837,0)         | (195,0)        |
| Прибыль (убыток) от продаж  | 2200        | -365,0          | -593,0          | -868,0          | -877,0          | -693,0          | -733,0          | -837,0          | -195,0         |
| <b>Прочие доходы и расходы</b>  |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Доходы от участия в других организациях   | 2310        | 1 684,0         | 33,0            | 39,0            | 39,0            | 37,0            | 38,0            | 38,0            | 0,0            |
| Проценты к получению  | 2320        | 9 385,0         | 16 518,0        | 19 148,0        | 20 678,0        | 21 877,0        | 20 312,0        | 17 410,0        | 4 530,0        |
| Проценты к уплате   | 2330        | (794,0)         | (55,0)          | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Прочие доходы   | 2340        | 248 992,0       | 123,0           | 21 223,0        | 26,0            | 94,0            | 0,0             | 127,0           | 0,0            |
| Прочие расходы  | 2350        | (249 259,0)     | (120,0)         | (21 360,0)      | (123,0)         | (59,0)          | (249,0)         | (76,0)          | (37,0)         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>  | <b>2300</b> | <b>9 643,0</b>  | <b>15 906,0</b> | <b>18 182,0</b> | <b>19 743,0</b> | <b>21 256,0</b> | <b>19 368,0</b> | <b>16 662,0</b> | <b>4 298,0</b> |
| Текущий налог на прибыль  | 2410        | (1 819,0)       | (3 192,0)       | (3 636,0)       | (2 829,0)       | (3 107,0)       | (2 785,0)       | (2 188,0)       | (574,0)        |
| Изменение отложенных налоговых обязательств   | 2430        | 5 667,0         | (11,0)          | (8,0)           | (3,0)           | 26,0            | (18,0)          | 25,0            | (4,0)          |
| Изменение отложенных налоговых активов  | 2450        | (110,0)         | (8,0)           | (11,0)          | (1 108,0)       | (1 118,0)       | (1 107,0)       | (1 111,0)       | (289,0)        |
| Прочее  | 2460        | 0,0             | 3,0             | 3,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 3,0            |
| <b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>  | <b>2400</b> | <b>13 381,0</b> | <b>12 519,0</b> | <b>14 530,0</b> | <b>15 806,0</b> | <b>17 031,0</b> | <b>15 476,0</b> | <b>13 363,0</b> | <b>3 435,0</b> |
| <b>Справочно</b>  |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                 | 2520        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Совокупный финансовый результат периода   | 2500        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2012 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.03.2019 года.

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2012 г. по 31.03.2019 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.

2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшения финансовой устойчивости предприятия.

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 265,24, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. И на 31.12.2012 г., и на 31.03.2019 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 680845,0 тыс.руб. возросла на 107823,0 тыс.руб. (темп прироста составил 15,8%), и на 31.03.2019 г. их величина составила 788668,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как среднюю, а на конец периода уже как низкую

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

Сведения отсутствуют.

**8.7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает состояние финансово-кредитной сферы экономики Российской Федерации, деятельность ЦБ РФ.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 9.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

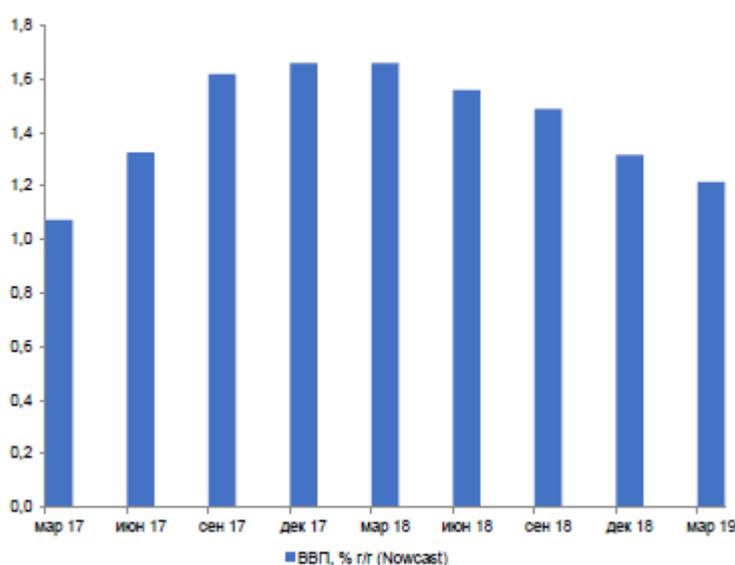
Рост российской экономики временно замедлился в I квартале 2019 года. Краткосрочные негативные факторы, среди которых – потеря динамизма в росте мировой экономики, повышение НДС, временное уменьшение бюджетных расходов в реальном выражении и ускорение инфляции, вероятно, удержат рост ниже потенциала в первой половине 2019 года. Этому также будет способствовать эффект высокой сравнительной базы из-за особенностей статистического учета строительной деятельности. При этом корпоративное и розничное кредитование положительно влияет на спрос в экономике. К середине года прекращение действия ряда негативных факторов и оживление бюджетных расходов ускорят рост экономики при отсутствии новых значимых внешнеэкономических шоков.

По предварительной оценке Росстата, индекс физического объема ВВП в I квартале составил 0,5% г/г (после 2,7% г/г в IV квартале 2018 года). Сильное замедление темпов роста ВВП г/г во многом может быть следствием статистических особенностей учета строительства (высокая база начала 2018 года).

Эксперты ЦБ РФ склонны связывать текущее замедление экономического роста с негативным эффектом повышения ставки НДС и временным сокращением расходов консолидированного бюджета в реальном выражении из-за ухудшения равномерности расходования средств в течение года. Этот фактор должен стать временным: рост будет ускоряться по мере активизации роста расходов до конца 2019 года.

Дополнительным фактором замедления роста могла стать динамика спроса на российские экспортные товары (например, уменьшение экспорта газа) и снижение добычи нефти в рамках исполнения условий декабрьской сделки ОПЕК+.

Рисунок 14. Динамика ВВП, % г/г  
(по оценкам модели GDP Nowcast ДИП в реальном времени\*)



Годовой рост *промышленного производства* в апреле составил 4,6% г/г. Если исключить календарный эффект (в апреле этого года было на 1 рабочий день больше, чем годом ра-

нее), то рост составил бы 4,0% г/г. По оценкам ДИП, относительно марта промпроизводство увеличилось на 1,0% м/м SA (Рисунок 15).

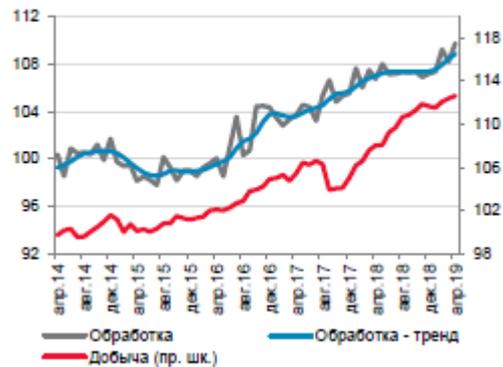
Значительные колебания выпуска в промышленности в основном связаны с динамикой обрабатывающих отраслей (Рисунок 15, Рисунок 16). Добыча полезных ископаемых более устойчива: после незначительного снижения в начале года сформировался положительный тренд. В апреле годовой рост составил 4,2% г/г. Относительно марта добыча увеличилась на 0,2% м/м SA, несмотря на снижение суточной добычи нефти в апреле (-0,6%). Вероятно, что в мае будет достигнут уровень, соответствующий соглашению ОПЕК+, и добыча нефти стабилизируется. После этого рост добывающей промышленности может ускориться, поскольку отрицательное давление со стороны нефтяного сектора прекратится.

**Рисунок 15. Динамика индекса промышленного производства (2002 = 100)**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

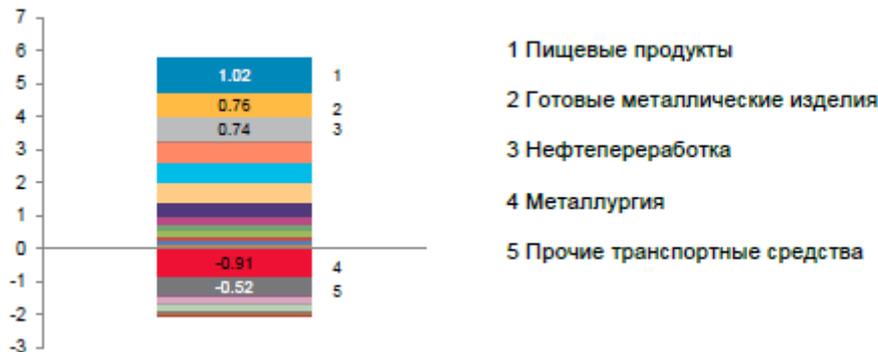
**Рисунок 16. Динамика индексов добычи полезных ископаемых и обрабатывающего производства (2002 = 100)**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Динамика выпуска обрабатывающей промышленности продолжает сопровождаться колебаниями, значительными даже по меркам традиционно волатильной краткосрочной месячной статистики. Так, после околонулевого роста в марте (+0,3% г/г) в апреле было зафиксировано увеличение выпуска обработки на 4,7% г/г (Рисунок 17). Без учета календарного эффекта рост составил бы 3,9% г/г. Оценка с поправкой на сезонность указывает на увеличение выпуска обработки в апреле на 1,4% м/м SA. Одной из основных причин колебаний обрабатывающей промышленности от месяца к месяцу является нестабильная динамика крупнейшей отрасли – нефтепереработки, что нехарактерно для этого сектора. В апреле рост нефтепереработки составил 3,9% м/м SA после снижения на 4,2% м/м SA в марте.

**Рисунок 17. Вклады отдельных отраслей в прирост обрабатывающей промышленности, % г/г**



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Несмотря на нестабильную помесечную динамику, трендовая составляющая обрабатывающей промышленности уверенно ускоряется, после слабой динамики во втором полугодии 2018 г. (Рисунок 16). Положительная динамика в апреле наблюдалась в большинстве отраслей.

Одним из драйверов роста в апреле стала химическая промышленность (+3,2% м/м SA). Среди отраслей *потребительского спроса* значительный вклад в рост обработки внесла пищевая (1,7% м/м SA), а также фармацевтическая промышленность (6,5% м/м SA), где продолжается ускорение. В производстве товаров длительного пользования наблюдается более сдержанная динамика: отрицательный тренд выпуска одежды, табачных изделий, полиграфии и стабилизация производства напитков, мебели, прочих готовых изделий (в том числе ювелирные изделия). Выпуск легковых автомобилей снизился на 2,1% м/м SA, что согласуется со снижением продаж.

В отраслях *инвестиционного спроса* продолжается восстановление производства прочих транспортных средств (в апреле +13% м/м SA). Данный сектор продолжает оказывать отрицательное давление на годовую динамику обрабатывающей промышленности в целом. В производстве строительных материалов сохраняется значительный рост производства, начавшийся в конце прошлого года (в апреле +2% м/м SA). Наряду с ростом выпуска готовых металлических изделий это может сигнализировать о возобновлении роста в строительстве.

Рост обрабатывающей промышленности в апреле–мае замедлился, но остается заметно выше уровня части 2018 – начала 2019 года. Вместе с заметным торможением роста внутреннего спроса в секторе услуг это указывает на то, что в начале II квартала экономика продолжает расти немного медленнее потенциала.

Секторальная динамика деловой активности в России идет вразрез с глобальными тенденциями, где индекс PMI в обработке продолжает снижаться, указывая на практически полную остановку роста сектора в мире, а PMI в услугах находится на близком к среднему за 2018 год уровню.

В апреле годовой рост *розничного товарооборота* постепенно замедлялся – прежде всего под влиянием снижения темпов роста продаж продовольственных товаров. С поправкой на сезонный и календарный факторы оборот розничной торговли в апреле остался на уровне марта.

□ Стоит отметить, что некоторую поддержку потребительскому спросу оказала динамика реальных заработных плат. Однако их рост остается невысоким.

□ Апрельское снижение потребительских расходов, выявленное в опросе исследовательского холдинга «Ромир», согласуется со слабым ростом потребления в этом месяце.

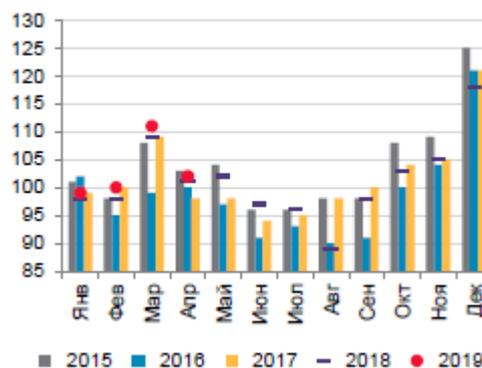
□ Потребительские настроения населения остаются сдержанными.

Рисунок 24. Динамика реальных доходов населения, % г/г



Источник: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 25. Динамика реальных повседневных расходов населения, % (медианное значение 2012 года = 100%)



Источник: Ромир.

Динамика *роста реальных заработных плат* продолжила оставаться достаточно умеренной, однако несколько улучшилась после уточнения Росстатом данных за март. В апреле темп роста показателя составил 1,6% г/г после 2,3% г/г в марте (Рисунок 24). Важно также отметить, что в апреле наблюдалось увеличение рублевых и валютных вкладов, что способство-

вало некоторому опережению темпами роста реальных заработных плат темпов роста потребления.

Данные исследовательского холдинга «Ромир» о динамике реальных повседневных расходов населения согласуются со слабым ростом потребления в апреле (Рисунок 25). Результаты опроса показывают традиционное сокращение ежедневных трат населения по сравнению с мартом. При этом значение показателя в апреле текущего года оказалось примерно на уровне 2018 года.

**Уровень безработицы** в апреле составил 4,7% и, вопреки ожидаемому небольшому снижению в соответствии с привычной сезонностью, не показал заметного изменения по сравнению с мартом (Рисунок 28). Соответственно, с устранением сезонной компоненты безработица повысилась до 4,6% в апреле с 4,5% в марте (Рисунок 29).

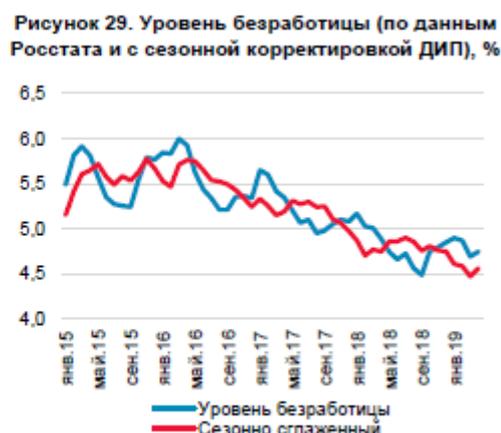
Нетипичный для апреля рост уровня безработицы мог быть связан с сокращениями в ряде отраслей, о чем в начале года предупреждал Минтруд. Согласно оценкам министерства, весной под сокращения могли попасть 115,7 тыс. человек из сферы автомобилестроения, транспортной и банковской отраслей. Сокращения в данных отраслях могут быть связаны с приостановкой производства из-за перенасыщения рынка, проблем компаний-перевозчиков, уменьшением количества действующих кредитных учреждений и развитием в них дистанционных технологий.

Тем не менее, в целом безработица остается вблизи исторически минимальных уровней, ее уменьшение в значительной степени продиктовано демографическим фактором при снижении уровня участия в рабочей силе.

Замедление роста спроса на рабочую силу подтверждается и в неофициальной статистике. Например, согласно данным HeadHunter, годовые темпы прироста числа вакансий с конца 2018 г. начали постепенно замедляться, а в апреле снизились до 7,0% г/г (в том числе за счет эффекта базы). Темп роста числа резюме в апреле, наоборот, немного ускорился – до 14,0% г/г. Это говорит, с одной стороны, о некотором замедлении роста спроса на рабочую силу со стороны работодателей, а с другой стороны, на фоне негативных демографических тенденций – о стабилизации спроса и предложения на рынке труда.



Источники: Росстат.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Темп роста **реальной зарплаты в марте** был пересмотрен в сторону роста с 0,0% до 2,3% г/г. Ускорение темпа роста зарплаты произошло как в частном, так и в государственном секторе. Предварительная оценка роста реальных зарплат за апрель составила 1,6% г/г, в номинальном выражении зарплаты выросли на 6,9% г/г.

Рост **рублевого кредитования** нефинансовых организаций в апреле замедлился, а валютного сократился. При этом во II полугодии 2018 – I квартале 2019 г. темпы роста рублевого портфеля оставались относительно высокими.

Данные кредитного регистра указывают на то, что по итогам I квартала 2019 г. доля доллара США в валютных кредитах сократилась за счет других валют.

Розничное кредитование в апреле сохранило высокие темпы роста, даже несколько ускорившись относительно марта за счет необеспеченных потребительских кредитов и автокредитов.

В апреле объем просроченной задолженности сократился, а объем резервов без учета корректировки приостановил рост. Несмотря на это, размер прибыли в апреле оказался ниже итогов апреля 2018 г. и апреля 2017 года.

Кредитование физических лиц продолжает демонстрировать высокие темпы роста в статистике банковского сектора, указывая на небольшое ускорение темпов роста портфеля в апреле. Детальная разбивка портфеля кредитования физических лиц свидетельствует о том, что оно было обеспечено ускорением темпов роста необеспеченных потребительских кредитов и автокредитования. Тем не менее, в целом регулятор не видит в настоящий момент рисков финансовой стабильности и предпринимает меры для предотвращения реализации этих рисков в будущем. При этом необходимо отметить возможные социальные риски, связанные с высокой долгой нагрузкой менее обеспеченных граждан. С 1 апреля 2019 года Банк России произвел повышение надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам. Также с 1 октября 2019 года для банков станет обязательным расчет коэффициента долгой нагрузки с учетом обязательств заемщиков.

Рисунок 34. Темпы роста рублевого розничного кредитования, % м/м (сезонность устранена)



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Рисунок 35. Динамика доли просроченной задолженности в портфеле, %



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

**Доходы и расходы бюджетной системы** за 2018 г. скорректированы вверх на 0,4 п.п. ВВП без изменения величины сальдо (2,9% ВВП) в результате традиционных досчетов по системе социального страхования.

□ В I квартале 2019 г. доходы выросли на 0,7 п.п. ВВП, в том числе нефтехгазовые – на 0,9 п.п. вследствие продолжающегося активного роста поступлений по НДС и налогу на прибыль. Нефтегазовые поступления снизились на 0,1 п.п. ВВП из-за частичного перехода нефтяной отрасли на уплату налога на дополнительный доход.

□ Расходы в I квартале снизились на 1,5 п.п. ВВП, в том числе непроцентные – на 1,2 процентного пункта. В основе этого – ухудшение равномерности расходования средств в течение года.

□ Профицит 5,5% ВВП в I квартале вызвал сокращение государственного долга до 13,3% ВВП, увеличение потенциальной величины Фонда национального благосостояния (ФНБ) на 0,4 п.п. ВВП и активный рост остатков средств на счетах в Казначействе России и размещенных в коммерческих банках, но оказал сдерживающее влияние на рост ВВП на 0,5-1,0 процентного пункта (см. также подраздел 1.2.1. Временное замедление роста ВВП в I квартале).

□ В базовом сценарии расходы бюджетной системы прошли свой минимум относительно ВВП, а доходы, совокупное и нефтехгазовое первичное сальдо – свои максимумы. Гос-

ударственный долг будет умеренно расти, но опережающий рост ФНБ будет вести к сокращению чистого долга. Сдерживающее влияние со стороны бюджета сменится на стимулирующее.

### 9.1.1. Анализ и представление в отчете об оценке информации о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки

Решения ФРС США и ЕЦБ, принятые на апрельских заседаниях, указывают на сохранение мягкой денежно-кредитной политики на фоне рисков замедления мирового экономического роста. В отчетном периоде наблюдались рост склонности глобальных инвесторов к риску и увеличение чистого притока капитала на финансовые рынки развивающихся стран. Повышенная волатильность сохранялась на финансовых рынках уязвимых к шокам ЕМЕ (Аргентина и Турция). Динамика рыночных индикаторов российского финансового рынка была лучшей по сравнению с другими странами с формирующимися рынками.

На фоне сохранения благоприятной рыночной конъюнктуры Минфин России в апреле разместил максимальный месячный объем ОФЗ за всю историю наблюдений (на 403,8 млрд руб. по номиналу). При этом нерезиденты и дочерние иностранные банки сохранили высокий спрос на государственные ценные бумаги, выкупив 41,6% объема первичного размещения. Высокому спросу на ОФЗ со стороны нерезидентов способствовали сохранение спроса иностранных инвесторов на активы развивающихся рынков в целом, а также растущая стоимость нефти.

Накопленный кредитными организациями запас валюты на фоне положительного сальдо текущего счета платежного баланса способствовал благоприятной ситуации с валютной ликвидностью.

Для российских *финансовых рынков внешний фон* в апреле складывался благоприятно. Во-первых, наблюдалось повышение цен на нефть. Цены на индикативные марки Brent и Urals1 в апреле выросли на 6,4 и 6,9% соответственно. Во-вторых, на фоне улучшения статистики по экономической динамике в крупнейших экономиках (США, Китай) продолжился приток капитала на рынки ЕМЕ, в том числе на российский рынок.



При этом по сравнению с предыдущим месяцем в апреле 2019 г. наблюдалось повышение чистого притока капитала преимущественно за счет снижения величины оттока капитала с рынков акций ЕМЕ. По данным EPFR, с 3 апреля по 1 мая 2019 г. зафиксирован чистый приток капитала на финансовые рынки развивающихся стран на уровне 4,2 млрд долл. США (чистый приток капитала на вые рынки ЕМЕ составил 4,8 млрд долл. США, стый отток капитала с рынков акций – 0,6 млрд долл. США).

На национальных финансовых рынках ЕМЕ со слабыми фундаментальными показателями (Турция и Аргентина) продолжилось усиление волатильности. При этом на большинстве формирующихся рынков сохранялась стабильная ситуация. Динамика российского рынка в разрезе ключевых индикаторов оказалась лучшей среди стран ЕМЕ.

ИЗМЕНЕНИЕ ОСНОВНЫХ РЫНОЧНЫХ ИНДИКАТОРОВ НА РЫНКАХ ЕМЕ В АПРЕЛЕ 2019 ГОДА

Табл. 1

| Страна ЕМЕ | Обменный курс национальной валюты против доллара США | Фондовый индекс | Доходности 10-летних гособлигаций | Сред по суверенным CDS на срок 5 лет | Ранг |
|------------|--|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------|
|            | %  |                 | б.п.                              |                                      |      |
| Аргентина  | -2,0   | -11,8           | 84                                | 400                                  | 1    |
| Турция     | -6,6   | 1,7             | 109                               | 28                                   | 2    |
| Колумбия   | -1,4   | -2,2            | 15                                | -10                                  | 3    |
| Китай      | -0,3   | -0,4            | 34                                | -4                                   | 4    |
| Малайзия   | -1,3   | -0,1            | 3                                 | -8                                   | 5    |
| Филиппины  | 1,3  | 0,4             | 40                                | -10                                  | 6    |
| Индонезия  | -0,1   | -0,2            | 14                                | -9                                   | 7    |
| Индия      | -0,6   | 0,9             | 7                                 | -7                                   | 8    |
| Чили       | 0,4  | -1,4            | 1                                 | -6                                   | 9    |
| Бразилия   | 0,1  | 1,0             | -2                                | -3                                   | 10   |
| Таиланд    | -0,5   | 2,1             | -2                                | -6                                   | 11   |
| Мексика    | 2,5  | 3,0             | 6                                 | -9                                   | 12   |
| ЮАР        | 1,4  | 3,7             | -6                                | -12                                  | 13   |
| Россия     | 1,8  | 2,5             | -28                               | -11                                  | 14   |

Примечание:

1. Итоговый ранг формируется на основе среднего из линейно нормированных значений в отрезке [0; 1] рыночных финансовых индикаторов каждой страны ЕМЕ. Линейное нормирование предполагает следующее преобразование:  $x'_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{\min j}}{x_{\max j} - x_{\min j}}$  для валютных курсов и фондовых индексов и  $x'_{ij} = 1 - \frac{x_{ij} - x_{\min j}}{x_{\max j} - x_{\min j}}$  для доходностей государственных облигаций и средних по суверенным CDS. Страны ранжируются от рынков с **минимальным** ростом валютности к **максимальному**.

2. Регионы: Европа, Ближний Восток и Африка; Азиатско-Тихоокеанский регион; Латинская Америка.

3. В качестве доходности гособлигаций Аргентины используется доходность ценных бумаг на срок 9 лет.

Источники: Bloomberg, Thomson Reuters.

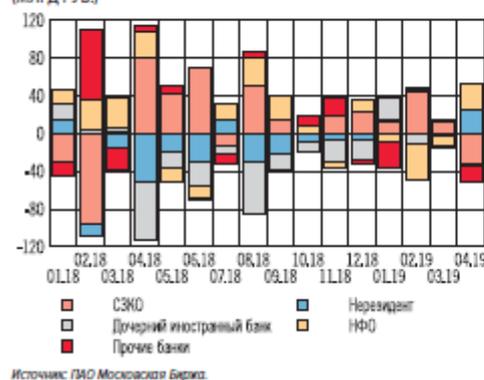
млрд руб., или 33,5% в общем объеме) отмечался и со стороны СЗКО, которые с учетом необходимости выполнения норматива краткосрочной ликвидности (НКЛ) традиционно являются основными покупателями ОФЗ. Повышенный спрос на государственные облигации со стороны локальных участников также поддерживается на фоне значительного структурного профицита ликвидности.

В условиях сохранения повышенного спроса на ОФЗ со стороны нерезидентов в апреле продолжилось снижение их доходностей (в среднем по срокам – на 16 б.п.).

При этом наибольшее снижение отмечалось для ценных бумаг со сроками до погашения 5 и 10 лет. В среднем по срокам с начала 2019 г. кривая доходностей ОФЗ снизилась на 34 базисных пункта.

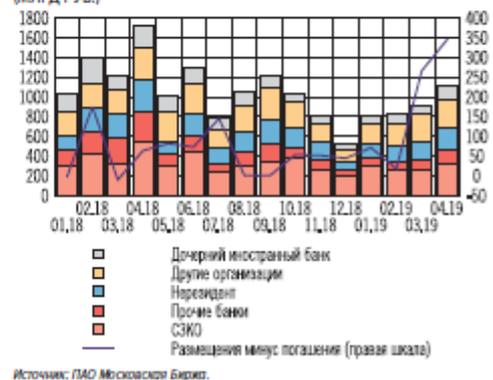
ДИНАМИКА НЕТТО-ПОКУПОК ПО ТИПАМ УЧАСТНИКОВ НА ВТОРИЧНОМ БИРЖЕВОМ РЫНКЕ ОФЗ (МЛРД РУБ.)

Рис. 4



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ БИРЖЕВЫХ ТОРГОВ ОФЗ ПО ТИПАМ ОРГАНИЗАЦИЙ И ДИНАМИКА ЧИСТОГО ПРИРОСТА РЫНКА ОФЗ (МЛРД РУБ.)

Рис. 6



На вторичных торгах нерезиденты также проявили повышенный спрос на ОФЗ. Объем их покупок составил 23,5 млрд рублей. ОФЗ на сумму 12 млрд руб. приобрели НФО. Основными продавцами выступили СЗКО, хотя в течение последнего года они являлись покупателями.

Доля нерезидентов на рынке государственного долга в апреле выросла даже на фоне значительного увеличения общего объема рынка. Доля остатков вложений в ОФЗ нерезидентов на

счетах иностранных депозитариев в НРД в общем объеме рынка ОФЗ увеличилась до 27,1% (на конец марта – 26,2%), рост объема вложений по номиналу за месяц составил 183 млрд рублей. Таким образом, в последние два месяца структура спроса на рынке первичного размещения ОФЗ стабильна и характеризуется ростом заинтересованности со стороны нерезидентов. При этом нерезиденты в апреле также осуществляли заметные покупки ОФЗ и на вторичном рынке, в основном у СЗКО.

В апреле ситуация с **валютной ликвидностью** оставалась благоприятной. Этому способствовал запас валютной ликвидности, накопленный кредитными организациями на фоне положительного сальдо текущего счета платежного баланса (32,8 млрд долл. США в январе-марте 2019 г.). В условиях роста цен на нефть Банк России продолжил покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила: покупки с 5 апреля по 13 мая составили 255,4 млрд руб. (и дополнительно отложенные покупки – около 2,8 млрд руб. в день).

В апреле рост ставок на различные сроки (от овернайт до 1 месяца включительно) прекратился и ставки оставались практически неизменными.

На валютном рынке спот дочерние иностранные банки продолжили продавать иностранную валюту. За апрель нерезидентами и дочерними иностранными банками было продано валюты на 25 млрд. руб., большая часть этих средств была направлена на покупку ОФЗ на аукционах. Поведение нерезидентов и дочерних иностранных банков на валютном рынке спот также способствовало благоприятной конъюнктуре внутреннего валютного рынка.



Источник: Апрель 2019. Обзор рисков финансовых рынков. Информационно-аналитический материал.

На 01.05.2019 в России действовали 469 **кредитных организаций** (на начало года – 484).

Существенное влияние на динамику показателей банковского сектора в январе-апреле текущего года оказало укрепление рубля, хотя в апреле его влияние было менее значимым.

Продолжилось замещение валютных корпоративных кредитов рублевыми: за апрель валютные кредиты в долларовом эквиваленте снизились на 1,5%; рублевые – выросли на 0,8%.

Ускорение прироста кредитов произошло в розничном сегменте: +2,0% в апреле по сравнению с 1,7% в марте.

Одновременно приток рублевых вкладов физических лиц ускорился до 2,6% по сравнению с 0,3% в марте, а валютных – замедлился до 0,5% (в марте +1,5%). Доля вкладов в рублях на 01.05.2019 повысилась по сравнению с началом года с 78,5 до 78,9%.

На фоне крупных налоговых платежей клиентов банков и существенных вложений в государственные ценные бумаги в апреле произошло сокращение депозитов и средств организаций на счетах (-2,4%).

Банки продолжили наращивать прибыль: за четыре месяца 2019 г. прибыль (нетто) банковского сектора составила 750 млрд руб. (537 млрд руб. в январе-апреле 2018 г.).

*Активы банковского сектора* (92,4 трлн.руб. на 01.05.2019) в апреле выросли незначительно (+0,1%). В апреле на 277 млрд руб. сократились совокупные остатки средств на счетах кредитных организаций в Банке России<sup>2</sup> (в основном за счет снижения депозитов в Банке России на 638 млрд руб. при увеличении остатков на корреспондентских счетах на 358 млрд руб.). Также снизились остатки на корреспондентских счетах в кредитных организациях (-256 млрд руб.), более чем на 90% это произошло за счет изменения остатков на счетах в банках-нерезидентах.

Банки нарастили вложения в ценные бумаги (+309 млрд руб., в значительной степени – в облигации).

*Совокупный кредитный портфель*, включая межбанковские кредиты, увеличился на 181 млрд руб., или на 0,3%. При этом на корректировки и переоценку, связанные со сближением российских стандартов бухгалтерского учета с МСФО 9, пришлось 27 млрд руб. увеличения совокупного кредитного портфеля (в январе-марте корректировки и переоценка были отрицательными). Без учета переоценки и корректировок совокупный кредитный портфель вырос на 154 млрд.рублей.

Увеличение *кредитования нефинансовых организаций* в апреле замедлилось: +0,2% по сравнению с +0,9% в марте.

Апрельский прирост в *розничном сегменте кредитования* поднялся до 2,0% после 1,7% в марте. (По результатам мониторинга сайтов крупных банков в апреле ставки по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) стабилизировались, что может стать фактором активизации роста ИЖК.) Доля валютных кредитов в розничном портфеле традиционно низкая (0,6%), и даже незначительно сократилась.



*Объем просроченной задолженности* по кредитам нефинансовым организациям за месяц сократился (-1,2%) за счет валютной составляющей (-19,2% с учетом эффекта низкой базы). По рублевым кредитам этот показатель вырос на 1,8%. Доля просроченной задолженности в портфеле корпоративных кредитов снизилась до 7,8% по сравнению с 7,9% в марте.

В розничном сегменте объем просроченной задолженности по кредитам увеличился на 0,9%, однако на фоне увеличения розничного портфеля удельный вес просроченной задолженности практически не изменился (5,1%).

*Межбанковские кредиты* (МБК), предоставленные резидентам, за месяц уменьшились на 5,8%, до 7,0 трлн руб. (в марте был прирост на 1,4%).

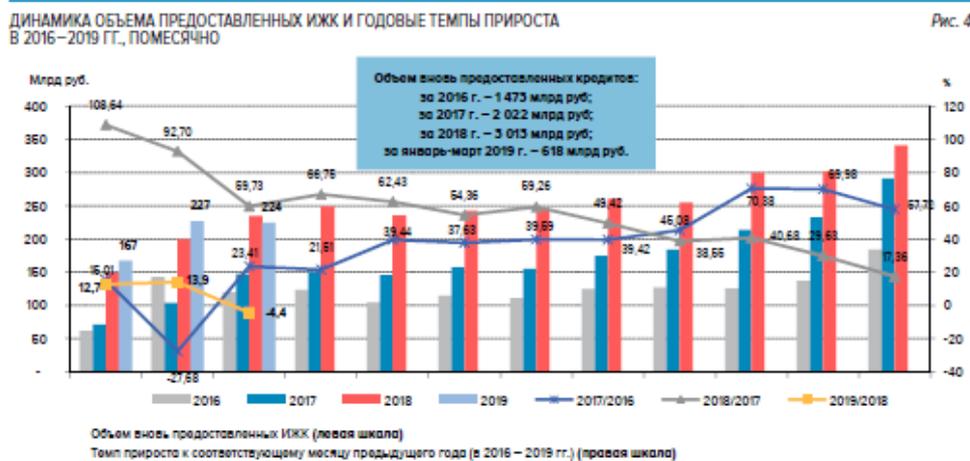
Одновременно МБК нерезидентам за месяц выросли на 10,8%, до 2,3 трлн рублей.

Продолжилось снижение *кредитования финансовых организаций-резидентов* – его объем за апрель уменьшился на 1,0%.

С учетом прироста на 2,8% портфеля долговых ценных бумаг *совокупные вложения в ценные бумаги* за месяц выросли на 309 млрд руб. (+2,5%), до 12,8 трлн рублей.

*Требования кредитных организаций к Банку России* (включая депозиты, обязательные резервы и корреспондентские счета в Банке России, а также вложения в купонные облигации Банка России) продолжали сокращаться (за апрель на 4,7%), до 5,7 трлн рублей.

Их удельный вес в активах банковского сектора за месяц снизился до 6,2% (в марте – 6,5%).



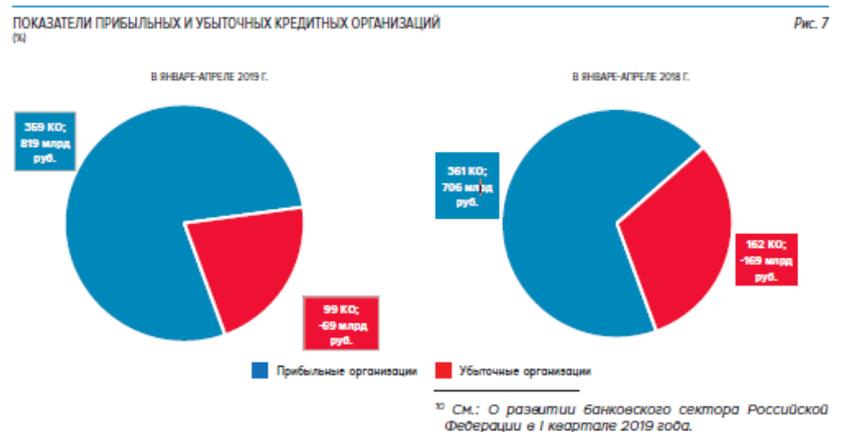
Увеличение кредитного портфеля происходило на фоне адекватного притока вкладов физических лиц: за апрель их объем вырос на 2,2%. Вероятно, изменились ожидания вкладчиков (предполагавших разворот курсовой динамики),

из-за которых в январе-марте валютные вклады росли опережающими темпами. В апреле приток рублевых вкладов ускорился до 2,6% по сравнению с 0,3% в марте, а валютных – замедлился до 0,5% (в марте +1,5%).

*Прибыль (нетто) банковского сектора* за январь-апрель 2019 г. составила 750 млрд руб. (537 млрд руб. в январе-апреле 2018 г.).

В банковском секторе сохраняется преобладание прибыльных кредитных организаций: за первые четыре месяца 2019 г. прибыль в размере 819 млрд руб. получили 359 кредитных организаций (77% от количества кредитных организаций, действовавших на 01.05.2019), убыток в размере 69 млрд руб. – 99 кредитных организаций (21%<sup>11</sup>). Доля убыточных кредитных организаций снизилась по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (30%).

За первые четыре месяца 2019 г. рентабельность активов по банковскому сектору выросла с 1,5 до 1,7%.



Резервы на возможные потери (без учета корректировок) увеличились за январь - апрель 2019 г. на 5,2%. Ощутимое влияние на динамику резервов на возможные потери оказали корректировки: эффект от корректировок по итогам четырех месяцев в целом достиг - 833 млрд руб. (в апреле влияние было положительным).

По итогам I квартала 2019 г. прибыль в размере 654 млрд руб. получили 373 кредитные организации (около 79% от количества организаций, действовавших на 01.04.2019), убыток в размере 67 млрд руб. – 93 кредитные организации (около 20%).

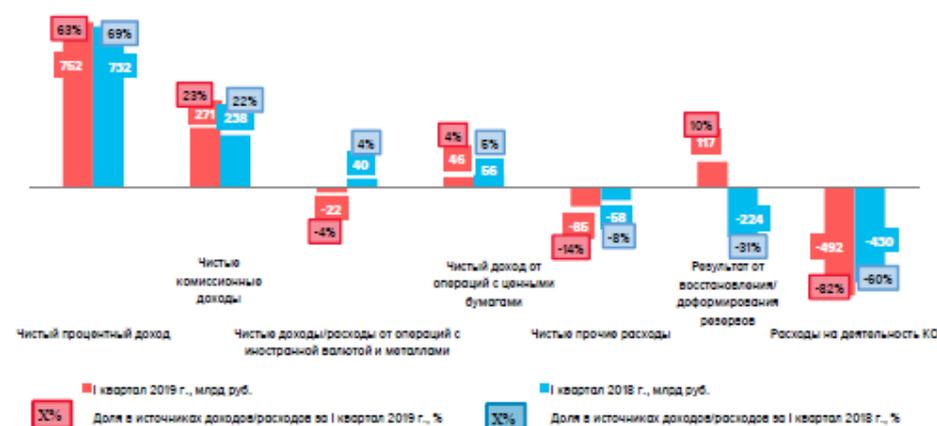
За рассматриваемый период финансовый результат банковского сектора увеличился почти на 2 / 3 по сравнению с I кварталом 2018 г. – до 587 млрд руб., в значительной мере за счет полученных чистых **доходов** от восстановления резервов на возможные потери в размере 117 млрд руб. (9,8% от источников прибыли).

Восстановление резервов было достигнуто благодаря корректировкам в соответствии с МСФО 9: без их учета чистые расходы на доформирование резервов составили бы около 240 млрд руб., что сопоставимо с I кварталом 2018 г. (224 млрд руб.).

Таким образом, влияние МСФО 9 нашло отражение не только в существенном изменении балансовых показателей (включая в первую очередь корректировки и переоценки по кредитному портфелю), но и в отчетах о финансовых результатах кредитных организаций.

ИСТОЧНИКИ УВЕЛИЧЕНИЯ/СНИЖЕНИЯ ПРИБЫЛИ

Рис. 8



В I квартале 2019 г., как и в аналогичный период 2018 г., рост финансового результата банковского сектора в текущем году определялся увеличением чистого процентного дохода (+2,6%, до 752 млрд руб.) и чистого комиссионного дохода (+14,2%, до 271 млрд руб.). Данные компоненты

обеспечили 86% от источников прибыли (в I квартале 2018 г. – 91%).

Сдерживающее влияние на формирование прибыли банковского сектора оказывали:

-- рост расходов на обеспечение деятельности (до 492 млрд руб. , или 82,1% источников сокращения прибыли; прирост на 14,2% к аналогичному периоду 2018 г.);

-- полученные чистые расходы по операциям с иностранной валютой (22 млрд руб.; за I квартал 2018 г. чистые доходы в размере 40 млрд руб.);

-- сокращение чистых доходов от операций с ценными бумагами (на 18,1%, до 46 млрд руб.);

-- рост чистых прочих расходов (на 46,9%, до 85 млрд руб.).

По итогам I квартала 2019 г. чистая процентная маржа (ЧПМ) в целом по банковскому сектору составила 4,4% (без учета НКО), что несколько ниже уровня IV квартала 2018 г. (4,5%). Изменение обусловлено опережающим ростом работающих активов над ростом чистого процентного дохода.

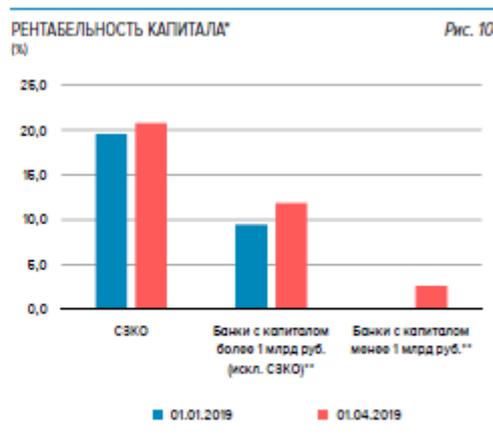
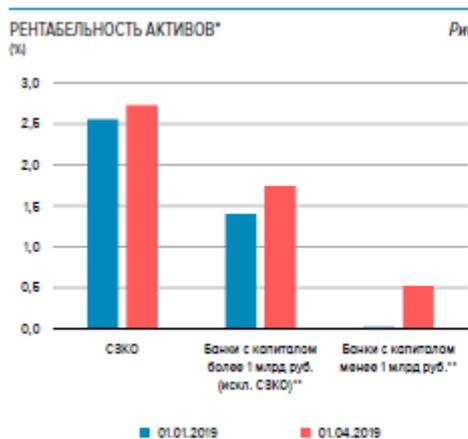
В связи с увеличением в последние месяцы ставок по кредитам и депозитам, как по операциям с юридическими, так и с физическими лицами, наблюдался рост доходности размещения по банковскому сектору и стоимости привлечения (каждый показатель вырос за I квартал 2019 г. на 0,3 п.п. до 8,9 и 4,7% соответственно). Разность между ставками размещения и став-

ками привлечения (процентный спред) за I квартал 2019 г. не изменилась и составила 4,2 процентного пункта.

Повысилась рентабельность банков, в том числе благодаря росту финансового результата в связи с изменениями в бухгалтерском учете. За I квартал 2019 г. рентабельность активов сектора (ROA) увеличилась с 1,6 до 2,2%, а капитала (ROE) – с 13,4 до 18,3%.

В плане рентабельности наиболее благоприятная ситуация наблюдается у крупных банков, особенно у системно значимых.

Эффективность деятельности российских кредитных организаций в среднем также выросла в I квартале текущего года: отношение административно-управленческих расходов к операционному доходу (cost-to-income<sup>15</sup>, СТИ) снизилось на 1,4 п.п., до 41,2%, что в основном связано с опережающим ростом доходов. Наиболее эффективными по показателю СТИ остаются СЗКО (38,2%, что на 0,2 п.п. ниже значения за 2018 г.); у крупных банков (за исключением СЗКО и saniруемых банков) эффективность также возросла – СТИ снизился на 3,2 п.п., до 53,2%, а у небольших банков (кроме saniруемых) СТИ снизился на 9,5 п.п., до 79,4%, достигнув уровня 2017 года.



Источник:  
О развитии банковского сектора Российской Федерации в январе–апреле 2019 года. Информационно-аналитический материал

**Паевые и акционерные ин-**

## вестиционные фонды

В 2018 году количество управляющих компаний, осуществляющих деятельность на рынке коллективных инвестиций<sup>8</sup>, уменьшилось на 8,2% (на 25 компаний) и по состоянию на 1.01.2019 составило 280 управляющих компаний.

Количество зарегистрированных, не исключенных из реестра паевых инвестиционных фондов (ПИФ) на конец 2018 года составило 1440, что на 3,8% меньше аналогичного показателя годом ранее. Количество закрытых ПИФ составило 1128, открытых ПИФ

– 268, интервальных ПИФ

– 40. По состоянию на конец декабря было зарегистрировано четыре биржевых ПИФ.

Количество организаций, осуществлявших деятельность специализированного депозитария, уменьшилось на 6,5% и составило 29 специализированных депозитариев.

Количество акционерных инвестиционных фондов сократилось до двух. Уменьшение на один фонд связано с аннулированием лицензии на основании заявления акционерного инвестиционного фонда.

Несмотря на сокращение количества открытых ПИФ, за рассматриваемый период количество владельцев их паев существенно выросло – на 148,2 тыс., или 33,4%, – что позволило общему числу владельцев паев ПИФ вырасти за год с 1516,4 до 1660,3 тыс. владельцев.

Тем не менее наибольший вклад в прирост стоимости чистых активов ПИФ внесли закрытые ПИФ, на которые приходится 89,6% всей стоимости чистых активов (СЧА).

СЧА закрытых ПИФ за рассматриваемый период выросла на 11,0%. При этом прирост общей СЧА за отчетный год превысил 13,7%. Таким образом, СЧА ПИФ по состоянию на конец года составила 3341,8 млрд рублей при активах в 3665,5 млрд рублей, составляющих 3,5% ВВП.

Стоимость чистых активов ПИФ выросла на 13,7%.

Количество участников открытых ПИФ увеличилось на 33,4%

В 2018 году структура активов ПИФ претерпела некоторые изменения. Управляющие компании ПИФ в течение года сократили долю вложений в недвижимость с 28,4 до 23,8%. В тройку крупнейших направлений инвестирования по состоянию на 31.12.2018 входили акции российских эмитентов с долей в активах ПИФ, равной 20,2% (19,7% ранее), и вклады в уставные (складочные) капиталы российских организаций (18,4% от всей стоимости активов, составляющих ПИФ, прирост за год – 0,9 процентного пункта).

Источник: Годовой отчет Банка России

### **9.1.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

Факторами, отрицательно влияющими на спрос на деятельность в банковской сфере, являются:

-- общая макроэкономическая ситуация в России, санкции, стагнация потребительского спроса, стагнация реальных заработных плат, низкая инвестиционная активность хозяйствующих субъектов.

Факторами, положительно влияющими на спрос на деятельность в банковской сфере, являются:

-- усилия государства по оживлению инвестиционной активности хозяйствующих субъектов,

-- рост цен на углеводородное сырье.

### **9.1.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

### **9.1.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Прочие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п. В2 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

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

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

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

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

В данном отчете оценке подлежит пакет обыкновенных бездокументарных акций. Данный актив признается финансовым активом (долевым инструментом другой организации (Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 32, п.11 б)).

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

Акции рассматриваемого акционерного общества не представлены на организованном фондовом рынке Российской Федерации.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для оценки СС могут использоваться 3 группы исходных данных:

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

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

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

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

В данном Отчете при оценке объекта оценки (акции АО «Созидание и развитие») будут использоваться ненаблюдаемые исходные данные.

## **10.1. Обоснование выбора доходного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

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

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

В11 К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- (a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- (b) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона; и
- (c) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

### ***Способы расчета приведенной стоимости***

В12 В пунктах В13 - В30 описывается использование способов расчета приведенной стоимости для оценки справедливой стоимости. Эти пункты не предписывают использование одного конкретного способа расчета приведенной стоимости и не требуют ограничиться использованием только описываемых способов расчета приведенной стоимости при оценке справедливой стоимости. Способ расчета приведенной стоимости, используемый для оценки справедливой стоимости, будет зависеть от фактов и обстоятельств, специфичных для оцениваемого актива или обязательства (например, имеется ли наблюдаемая рыночная информация о ценах на сопоставимые активы или обязательства), и от наличия достаточного объема данных.

### ***Компоненты оценки на основе приведенной стоимости***

В14 Способы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных в пункте В13. Однако все нижеследующие общие принципы определяют применение любого способа расчета приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- (a) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (b) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (c) Чтобы избежать двойного включения факторов риска или же их невключения необходимо, чтобы ставки дисконтирования отражали те же допущения, что были использованы при расчете соответствующих денежных потоков.
- (d) Допущения в отношении денежных потоков и ставок дисконтирования должны быть сообразны между собой. Например, номинальные денежные потоки, которые учитывают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, учитывающей влияние инфляции. Номинальная безрисковая процентная ставка учитывает влияние инфляции. Реальные же денежные потоки, которые исключают влияние инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключаяющей влияние инфляции. Аналогично суммы, отражающие денежные потоки после налогообложения, должны дисконтироваться с использованием посленалоговой ставки дисконтирования. Суммы, отражающие денежные потоки до налогообложения, должны дисконтироваться по ставке, соответствующей указанным денежным потокам.

(е) Ставки дисконтирования должны определяться с учетом базовых экономических факторов той валюты, в которой выражены соответствующие денежные потоки.

### ***Риск и неопределенность***

**B15** Оценка справедливой стоимости с использованием расчета приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что рассматриваемые денежные потоки являются расчетными величинами, а не заведомо известными суммами. Во многих случаях неопределенными являются как сумма, так и сроки возникновения денежных потоков. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по займу, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

**B16** Участники рынка обычно стремятся получить компенсацию (то есть премию за риск) за принятие неопределенности, присущей денежным потокам по активу или обязательству. Оценка справедливой стоимости должна учитывать премию за риск, отражающую сумму, которую участники рынка потребовали бы в качестве компенсации за неопределенность, присущую денежным потокам. Иначе эта оценка не будет правдиво представлять справедливую стоимость. В некоторых случаях определение соответствующей премии за риск может вызвать затруднения. Однако степень сложности сама по себе не является причиной, достаточной для исключения премии за риск.

**B17** Способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

(а) Способ корректировки ставки дисконтирования (см. [пункты B18 - B22](#)) предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки.

(б) Метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. [пункт B25](#)) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

(с) Метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. [пункт B26](#)) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

В соответствии с п.В28 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, «возможно, что организация использует для расчета реализованные денежные потоки за какой-либо релевантный прошлый период, скорректированные с учетом возникших впоследствии изменений обстоятельств (например, изменений внешних факторов, включая экономические или рыночные условия, отраслевых тенденций и конкуренции, а также изменений внутренних факторов, оказывающих более прямое влияние на организацию), принимая во внимание допущения участников рынка».

Оценщик при прогнозировании доходов обычно опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы. Предприятие в 2012-2018 гг. и 1 кв.2019 г. не получает выручку. Поэтому применение Доходного подхода не возможно. Вместе с тем, при оценке основного актива (ПАО «БАНК СГБ») Доходный подход использован.

## **10.2. Обоснование выбора сравнительного (рыночного) подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

В соответствии с п. В5 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

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

Отечественный фондовый рынок имеет достаточно ограниченный объем и в полной мере не обеспечивает инвестиционные потребности российских компаний, поэтому отстает от крупнейших мировых рынков. Наш фондовый рынок в настоящее время находится на развивающейся стадии, и пока не достиг уровня 2014 года.

Акции АО «Созидание и развитие» не котируются на открытом рынке. Сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с АО «Созидание и развитие», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

## **10.3. Обоснование выбора затратного подхода к оценке, методов в рамках подхода, последовательность определения стоимости объекта оценки, расчеты**

В соответствии с п. В8 Приложения В к Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»,

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

По мнению оценщика, текущую стоимость замещения собственного капитала АО «Созидание и развитие», с учетом сделанных допущений, возможно определить как рыночную стоимость в рамках затратного подхода в соответствии с федеральными стандартами оценки. При этом, по мнению оценщика, возможно определить рыночную стоимость активов и обязательств, отраженных в бухгалтерской отчетности по РБСУ, поскольку целью данной оценки не является оценка каждого актива и обязательства АО «Созидание и развитие» в целях составления отчетности по Международным стандартам финансовой отчетности

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.

В соответствии с ст. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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. Баланс предприятия за 12 мес. 2018 года, 1 кв.2019 г., а также ОСВ за январь-май 2019 г. получены Оценщиком от Заказчика.

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 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:

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

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

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

© КонсультантПлюс, 1992-2014

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.

Статьи баланса, составляющие менее 2% стоимости имущества, корректировке обычно не подлежат. В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса на 31.12.2018 г., 31.03.2019 г. и ОСВ за январь-май 2019 г.

Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности

| Наименование показателя                                   | Код         | Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб. | Значение на 31.03.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб | Значение на 31.05.2019 по информации ОСВ, тыс.руб |
|---|-------------|---|--|---|
| <b>Актив</b>  |             |   |  |   |
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0   | 0  | 0   |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0   | 0  | 0   |
| Основные средства   | 1150        | 0   | 0  | 0   |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160        | 0   | 0  | 0   |
| Финансовые вложения                                       | 1170        | 531 514   | 531 497  | 531 497   |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 1 129   | 840  | 841   |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1190        | 0   | 0  | 0   |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>532 643</b>  | <b>532 337</b>   | <b>532 338</b>                                    |
| Запасы  | 1210        | 0   | 0  | 0   |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0   | 0  | 0   |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 140 754   | 143 578  | 2 048   |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 91 100  | 91 100   | 91 100  |
| Денежные средства   | 1250        | 21 437  | 22 257   | 166 055   |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0   | 0  | 0   |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>253 291</b>  | <b>256 935</b>   | <b>259 203</b>                                    |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>785 934</b>  | <b>789 272</b>   | <b>791 541</b>                                    |
| <b>Пассив</b>   |             |   |  | 0   |
| Уставный капитал  | 1310        | 761 563   | 761 563  | 761 563   |
| 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        | 3 300   | 3 300  | 3 300   |

| Наименование показателя                      | Код         | Значение на 31.12.2018 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб. | Значение на 31.03.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб | Значение на 31.05.2019 по информации ОСВ, тыс.руб |
|--|-------------|---|--|---|
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370        | 20 370  | 23 805   | 26 369  |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>1300</b> | <b>785 233</b>  | <b>788 668</b>   | <b>791 232</b>                                    |
| Заемные средства                             | 1410        | 0   | 0  | 0   |
| Отложенные налоговые обязательства           | 1420        | 0   | 0  | 0   |
| Резервы под условные обязательства           | 1430        | 0   | 0  | 0   |
| Прочие обязательства                         | 1450        | 0   | 0  | 0   |
| <b>Итого по разделу IV</b>                   | <b>1400</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  |
| Заемные средства                             | 1510        | 0   | 0  | 0   |
| Кредиторская задолженность                   | 1520        | 617   | 574  | 275   |
| Доходы будущих периодов                      | 1530        | 0   | 0  | 0   |
| Резервы предстоящих расходов                 | 1540        | 0   | 0  | 0   |
| Прочие обязательства                         | 1550        | 85  | 30   | 34  |
| <b>Итого по разделу V</b>                    | <b>1500</b> | <b>702</b>  | <b>604</b>   | <b>309</b>  |
| <b>БАЛАНС</b>                                | <b>1700</b> | <b>785 935</b>  | <b>789 272</b>   | <b>791 541</b>                                    |

Замечание. Несущественное различие сумм активов и пассивов определяется округлением при вводе информации.

### 10.3.1. Оценка финансовых вложений

Код строки баланса (1170, 1240). К финансовым вложениям относятся:

1. государственные и муниципальные ценные бумаги,
2. ценные бумаги других организаций, в т.ч. облигации, векселя;
3. вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в т.ч. дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
4. предоставленные другим организациям займы,
5. депозитные вклады в кредитных организациях,
6. дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

В составе финансовых вложений учитываются также вклады организации-товарища по договору простого товарищества.

К финансовым вложениям организации не относятся:

1. собственные акции, выкупленные у акционеров;
2. векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за продукцию, работы, услуги;
3. вложения в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые за плату во временное пользование с целью получения дохода;
4. драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности.

Активы, имеющие материально-вещественную форму, такие как основные средства, материально-производственные запасы, а также нематериальные активы не являются финансовыми вложениями.

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

Финансовые вложения могут быть приобретены на первичном или вторичном рынках, получены безвозмездно или от учредителей, получены от контрагентов.

Единица бухгалтерского учета финансовых вложений выбирается организацией самостоятельно. Ею может быть серия, партия и т.п. однородная совокупность финансовых вложений. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету **по первоначальной стоимости**.

| Способ поступления в организацию:  | Первоначальная стоимость:  |
|--|--|
| Приобретение за плату  | Сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.   |
| В качестве вклада в уставный (складочный) капитал  | Денежная оценка, согласованная учредителями (участниками).   |
| Безвозмездное поступление  | Текущая рыночная стоимость - если ее можно определить.<br>Сумма денежных средств, которая может быть получена в результате продажи полученных ценных бумаг на дату их принятия к бухгалтерскому учету, - для ценных бумаг, по которым не рассчитывается рыночная цена. |
| Приобретение по договорам, предусматривающим оплату неденежными средствами (обмен)   | Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах обычно организация определяет стоимость аналогичных активов.  |
| В качестве вклада организации-товарища по договору простого товарищества   | Денежная оценка, согласованная товарищами в договоре простого товарищества.  |
| Ценные бумаги, не принадлежащие организации на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, но находящиеся в ее пользовании или распоряжении в соответствии с условиями договора | В оценке, предусмотренной в договоре   |

Состав статей «Финансовые вложения» (1170) и «Финансовые вложения» (1240)

Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные и Краткосрочные Финансовые вложения»

| Величина, руб. | Содержание статьи               |
|----------------|---------------------------------|
| 530 682 000    | Вложение в ООО "Нординвест"     |
| 814 880        | Акции, обращающиеся на рынке ЦБ |
| 531 496 880    | Итого долгосрочные вложения     |
| 91 100 000     | Краткосрочный займ              |
| 91 100 000     | Всего краткосрочные займы       |

Таблица 14. Информация о займах

| Заемщик                                   | Договор                                 | Сумма кредита, руб. | Дата предоставления | Дата погашения | Процентная ставка |
|---|---|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| ЗАО "Инвестиционная компания "РПД-Рязань" | Соглашение о новации от 26 декабря 2018 | 91 100 000          | -                   | 31.12.2019     | 8,25              |

Информация о процентах, накопленных до 31.05.2019 года, предоставлена Заказчиком в ОСВ на 31.05.2019 г. Сумма процентов, накопленных с 01.06.2019 по дату оценки, рассчитана.

**Таблица 15. Расчет процентов, накопленных после даты предоставления информации, и стоимости займов**

| Наименование                            | Сумма выданного займа, руб. | Ставка процента, % | Дата начала накопления % | Дата окончания накопления % | Период, дней | Сумма процентов за период, руб. | Сумма процентов, накопленных до 31.05.2019, руб. | Всего, руб. |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------------|--|-------------|
| Соглашение о новации от 26 декабря 2018 | 91 100 000                  | 8,25%              | 01.06.2019               | 31.12.2019                  | 213          | 4 385 903                       | 657 667,12                                       | 96 143 570  |

В качестве ставки дисконтирования выбрана ставка по депозитам нефинансовых организаций со сроком до 180 дней – 7,36% и на срок от 1 года – 7,47%.

|              | Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам) |                                      |                  |                   |                      |                                       |                                     |                    |             |              |   |                  |                   |                      | % годовых |                                       |                    |             |              |
|--------------|---|--------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|---|------------------|-------------------|----------------------|-----------|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|
|              | Физическим лицам, со сроком привлечения   |                                      |                  |                   |                      |                                       |                                     |                    |             |              | Нефинансовых организаций, со сроком привлечения |                  |                   |                      |           |                                       |                    |             |              |
|              | до 30 дней, включая "до востребования"  | до 30 дней, кроме "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | до 1 года, кроме "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года | до 30 дней, включая "до востребования"          | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года |           | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года |
| Декабрь 2018 | 6,08  | 5,44                                 | 4,63             | 5,10              | 5,79                 | 5,69                                  | 5,60                                | 5,56               | 6,91        | 6,48         | 6,90  | 6,52             | 7,24              | 7,78                 | 7,98      | 6,58                                  | 7,57               | 6,93        | 7,55         |
| Январь 2019  | 5,53  | 5,20                                 | 4,96             | 5,13              | 6,73                 | 5,82                                  | 6,05                                | 6,07               | 6,97        | 6,54         | 6,96  | 6,49             | 7,26              | 7,72                 | 7,49      | 6,55                                  | 7,24               | 7,72        | 7,24         |
| Февраль 2019 | 4,96  | 4,82                                 | 4,73             | 5,34              | 6,61                 | 6,40                                  | 6,17                                | 6,22               | 7,11        | 6,68         | 7,10  | 6,45             | 7,24              | 7,60                 | 7,93      | 6,51                                  | 7,17               | 6,31        | 7,14         |
| Март 2019    | 5,36  | 5,08                                 | 4,84             | 5,19              | 6,38                 | 6,37                                  | 6,04                                | 6,07               | 7,15        | 6,91         | 7,14  | 6,39             | 7,04              | 7,58                 | 7,71      | 6,44                                  | 7,62               | 7,24        | 7,54         |
| Апрель 2019  | 5,54  | 5,00                                 | 4,71             | 5,31              | 5,96                 | 6,01                                  | 5,68                                | 5,69               | 6,94        | 6,72         | 6,94  | 6,35             | 6,96              | 7,47                 | 6,42      | 7,46                                  | 7,23               | 7,43        |              |

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

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

\*\*В том числе вкладам, по которым условия договоров допускают совершение разовых операций в пределах суммы, превышающей неискаженный остаток, при условии, что величина неискаженного остатка не превышает 1 тысячи рублей.

|              | Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях* (по 30 крупнейшим банкам) |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              | % годовых |
|--------------|---|-------------|--------------|--|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-----------|
|              | Нефинансовых организаций, со сроком привлечения   |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              |           |
|              | от 1 года до 3 лет  | свыше 3 лет | свыше 1 года | до 30 дней, включая "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года |           |
| Декабрь 2018 | 6,91  | 6,48        | 6,90         | 6,52                                   | 7,24             | 7,78              | 7,98                 | 6,58                                  | 7,57               | 6,93        | 7,55         |           |
| Январь 2019  | 6,97  | 6,54        | 6,96         | 6,49                                   | 7,26             | 7,72              | 7,49                 | 6,55                                  | 7,24               | 7,72        | 7,24         |           |
| Февраль 2019 | 7,11  | 6,68        | 7,10         | 6,45                                   | 7,24             | 7,60              | 7,93                 | 6,51                                  | 7,17               | 6,31        | 7,14         |           |
| Март 2019    | 7,15  | 6,91        | 7,14         | 6,39                                   | 7,04             | 7,58              | 7,71                 | 6,44                                  | 7,62               | 7,24        | 7,54         |           |
| Апрель 2019  | 6,94  | 6,72        | 6,94         | 6,38                                   | 6,86             | 7,36              | 7,47                 | 6,42                                  | 7,46               | 7,23        | 7,43         |           |

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

Динамика показателя

\*\*В том числе вкладам, по которым условия договоров допускают совершение разовых операций в пределах суммы, превышающей неискаженный остаток, при условии, что величина неискаженного остатка не превышает 1 тысячи рублей.

**Рис. Источник информации для определения ставки дисконтирования**

**Таблица 16. Расчет текущей стоимости займов**

| Наименование                            | Итого сумма займа и процентов до даты погашения, руб. | Дата погашения | Период с даты оценки по дату погашения, лет | Ставка дисконтирования, % | Фактор дисконтирования | Текущая стоимость, руб. |
|---|---|----------------|---|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| Соглашение о новации от 26 декабря 2018 | 96 143 570  | 31.12.2019     | 0,53  | 7,47%                     | 0,9625                 | 92 538 186              |

Таким образом, к расчету принимается стоимость краткосрочного займа в размере **92 538 тыс. руб.**

### 10.3.1.1. Оценка доли в УК ООО «Нордвест»

На дату оценки АО «Созидание и развитие» обладает долей в уставном капитале ООО «Нординвест» в размере 17,3929% уставного капитала.

ООО «Нординвест» учреждено 30 августа 2011 года.

Участники – 5 юридических лиц.

Уставный капитал Общества – 3 050 000 000 рублей.

Местонахождение Общества – Москва, Российская Федерация, ул.Сергея Макеева, д.13.

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». Номинальная стоимость доли составляла – 2 404 700 000 рублей. В последующем доля увеличена до 100%

В 2012 году решением акционера от 27.08.2012 № 44 ОАО «БАНК СГБ» переименован в ОАО «БАНК СГБ». На дату оценки наименование – Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК».

### Информация о ПАО «БАНК СГБ»

|   |  |
|---|--|
| Полное фирменное наименование   | Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»  |
| Сокращенное фирменное наименование  | ПАО «БАНК СГБ»   |
| Свидетельство о государственной регистрации кредитной организации, номер, дата регистрации  | 29 апреля 1994 года, регистрационный номер 2816  |
| Генеральная лицензия Банка России   | Генеральная лицензия Банка России № 2816 от 08.06.2015   |
| Основной государственный Регистрационный номер  | 1023500000160  |
| Дата внесения записи о создании (о первом предоставлении сведений) в Единый государственный реестр юридических лиц, номер Свидетельства | Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области 26 августа 2002 года. |
| Местонахождение банка в соответствии с Уставом  | 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3  |
| Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) публикуется финансовая информация кредитной организации – эмитента    | <a href="http://www.severgazbank.ru">http://www.severgazbank.ru</a>  |
| Реквизиты Банка   | Корреспондентский счёт<br>30101810800000000786 в ГРКЦ г. Вологда<br>ИНН 3525023780 / КПП 352501001   |

Устав ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» утвержден общим собранием акционеров 26 мая 2006 года, протокол № 32. Кредитная организация зарегистрирована в ЦБ РФ 29 апреля 1994 года, регистрационный номер 2816.

#### Информация о финансовых результатах деятельности ПАО «БАНК СГБ»

Информация об активах, собственном капитале и нераспределенной прибыли ПАО «БАНК СГБ» по информации finmarket.ru

**Таблица 17. Информация о финансовых результатах деятельности ПАО «БАНК СГБ»**

| Дата   | 31.12.<br>2012 | 31.12.<br>2013 | 31.12.<br>2014 | 31.12.<br>2015 | 31.12.<br>2016 | 31.12.<br>2017 | 31.12.<br>2019 | 31.03.<br>2019 |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Активы | 28 944<br>367  | 29 002<br>016  | 32 743<br>030  | 28 190<br>571  | 37 384<br>960  | 51 806<br>314  | 53 645<br>419  | 65 511<br>137  |

| Дата   | 31.12. 2012 | 31.12. 2013 | 31.12. 2014 | 31.12. 2015 | 31.12. 2016 | 31.12. 2017 | 31.12. 2019 | 31.03. 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Номер по величине активов                                  | 125         | 137         | 139         | 145         | 110         | 94          | 91          | 77          |
| Собственный капитал  | 2 916 602   | 2 939 711   | 2 513 378   | 2 625 387   | 3 044 951   | 3 501 874   | 3 862 870   | 4 176 621   |
| Номер по СК  | 148         | 160         | 178         | 172         | 142         | 131         | 125         | 124         |
| Нераспределенная прибыль (Совокупный финансовый результат) | 239 865     | 50 598      | 193 677     | -309 149    | 488 726     | 443 652     | 654 295     | 185 542     |
| Номер по НП  | 155         | 369         | 179         | 614         | 93          | 105         | 81          | 111         |

31 декабря 2016

| Организация              | Регион       | Активы        |        |     | Собственный капитал |        |     | Совокупный финансовый результат |    |
|--------------------------|--------------|---------------|--------|-----|---------------------|--------|-----|---------------------------------|----|
|                          |              | текущ. знач.  | изм.%  | №   | текущ. знач.        | изм.%  | №   | текущ. знач.                    | №  |
| <a href="#">БАНК СГБ</a> | ВологодскОбл | 37 384 960,00 | +32,61 | 110 | 3 044 951           | +15,98 | 142 | 488 726,00                      | 93 |

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=147>

31 декабря 2017

| Организация              | Регион       | Активы       |        |    | Собственный капитал |       |     | Нераспределенная прибыль |     |
|--------------------------|--------------|--------------|--------|----|---------------------|-------|-----|--------------------------|-----|
|                          |              | текущ. знач. | изм.%  | №  | текущ. знач.        | изм.% | №   | текущ. знач.             | №   |
| <a href="#">БАНК СГБ</a> | ВологодскОбл | 51 806 314,0 | +38,57 | 94 | 3 501 874,0         | +15,0 | 131 | 443 652,00               | 105 |

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=149>

31 января 2018

| Организация              | Регион       | Активы        |       |    | Собственный капитал |        |     | Нераспределенная прибыль |    |
|--------------------------|--------------|---------------|-------|----|---------------------|--------|-----|--------------------------|----|
|                          |              | текущ. знач.  | изм.% | №  | текущ. знач.        | изм.%  | №   | текущ. знач.             | №  |
| <a href="#">БАНК СГБ</a> | ВологодскОбл | 53 645 419,00 | +3,54 | 91 | 3 862 870,00        | +10,30 | 125 | 654 295,00               | 81 |

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=152>

01 апреля 2019

| Организация              | Регион       | Активы        |        |   | Собственный капитал |       |    | Нераспределенная прибыль |     |
|--------------------------|--------------|---------------|--------|---|---------------------|-------|----|--------------------------|-----|
|                          |              | текущ. знач.  | изм.%  | № | текущ. знач.        | изм.% | №  | текущ. знач.             | №   |
| <a href="#">БАНК СГБ</a> | ВологодскОбл | 65 511 137,00 | +22,11 | 7 | 4 176 621,00        | +8,12 | 12 | 185 542,00               | 111 |
|                          |              |               | 1      | 7 | 0                   |       | 4  |                          |     |

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=156>

4 апреля 2019 года зарегистрировал отчет о размещении субординированных облигаций Банка на сумму 1 250 000 000 рублей. 26 апреля из ЦБ РФ получено согласие на включение денежных средств, полученных от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка. Срок обращения облигаций не установлен.

Приобретение облигаций означает согласие приобретателей (владельцев) Облигаций с возможностью их погашения по усмотрению Кредитной организации-эмитента.

Если Банком России будет согласовано включение средств, привлеченных в результате размещения Облигаций, в состав добавочного капитала, решение о погашении Облигаций может быть принято только после согласования с Банком России возможности погашения Облигаций.

| Идентификационные признаки ценных бумаг                            | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов |
|--|---|---|---|
| Серия  | 01  | 02  | 03  |
| Способ размещения  | закрытая подписка   | закрытая подписка   | закрытая подписка   |
| Количество ценных бумаг  | 40 (Сорок) штук   | 40 (Сорок) штук   | 40 (Сорок) штук   |
| Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг              | 07 февраля 2019   | 07 февраля 2019   | 07 февраля 2019   |
| Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска цб    | 40402816В   | 40502816В   | 40602816В   |
| Дата фактического начала размещения облигаций                      | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   |
| Дата фактического окончания размещения облигаций                   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   |
| Номинальная стоимость каждой ценной бумаги                         | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   |
| Фактическая цена размещения каждой ценной бумаги                   | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   |
| Наименование первого владельца ценных бумаг, размещенных по сделке | «Газпромбанк» (Акционерное общество)  | «Газпромбанк» (Акционерное общество)  | «Газпромбанк» (Акционерное общество)  |

Была сделана независимая оценка доли, которая показала следующие результаты на дату оценки. На величину стоимости ПАО «БАНК СГБ» оказало влияние размещение облигаций и включение величины 1 250 000 тыс.руб. в дополнительный капитал Банка.

Таблица 18. Результаты оценки ПАО «БАНК СГБ»

| Подходы к оценке  | Стоимость по подходу, с учетом скидок на недостаточность контроля и недостаточную ликвидность, руб. | Весовой Коэффициент | Расчеты       |
|---|---|---------------------|---------------|
| Сравнительный подход  | не применялся   |                     |               |
| Затратный подход  | 3 891 340 000   | 0,55                | 2 140 237 000 |
| Доходный подход   | 4 548 790 000   | 0,45                | 2 046 955 500 |
| Итого   |   |                     | 4 187 192 500 |
| Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно |   |                     | 4 187 200 000 |

Расчет стоимости 100% доли в УК ПАО «БАНК СГБ» на дату оценки представлен в Приложении к Отчету.

Стоимость собственного капитала ООО «Нордвест» определена в Приложении к Отчету и составляет 4 559 300 000 рублей.

Таблица 19. Расчет стоимости доли АО «СиР» в УК ООО «Нординвест», тыс.руб.

| Наименование показателя   | Расчеты   |
|---|-----------|
| Стоимость 100% СК ООО «Нординвест»  | 4 559 300 |
| Доля АО «Созидание и развитие» в УК ООО «Нординвест»                      | 17,3929%  |
| Коэффициент контроля  | 0,8000    |
| Коэффициент ликвидности   | 1,0000    |
| Стоимость доли АО «Созидание и развитие» в УК ООО «Нординвест», тыс. руб. | 634 400   |

## 10.3.1.2. Оценка вложений в акции

| Эмитент     | Код            | Количество бумаг, штук |
|-------------|----------------|------------------------|
| ПАО Газпром | АОИ 02-00028-А | 5 430                  |

## Эмитент – ПАО Газпром

| Информация об эмитенте                  |  | Параметры инструмента   |                    |
|---|--|-------------------------|--------------------|
| Открытое акционерное общество "Газпром" |  | Код в торговой системе  | GAZP               |
| Краткое название                        | ОАО "Газпром"  | Код информ. системы     | GAZP               |
| Код эмитента                            | GAZP   | Название                | ОАО "Газпром, ао"  |
| Юридический адрес                       | г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16.                   | Эмитент                 | ОАО "Газпром"      |
| Почтовый адрес                          | 117884, Россия, г. Москва, В-420, Нагатинская, д. 16 | Вид                     | Акция обыкновенная |
| ИНН                                     | 7736050003   | ISIN                    | RU0007661625       |
| Web-адрес                               | http://www.gazprom.ru                                | Гос. рег. номер выпуска | 1-02-00028-А       |
|   |  | Номинал, руб.           | 5                  |
|   |  | Общее кол-во, шт.       | 23*673*512*900     |
|   |  | Биржа/система           | RTS-Classica       |
|   |  | Стандартный лот, шт.    | 1                  |
|   |  | Статус                  | Допущены к торгам  |

Среднее значение – 230 руб. Таким образом, стоимость ценных бумаг, составляющих остаток по бумагам, может быть определена как:

Динамика курса акций ПАО Газпром (руб., МОЕХ)



За последние 10 дней

| Дата     | Курс   | Изменение |
|----------|--------|-----------|
| 17.06.19 | 231,00 | -0,22%    |
| 14.06.19 | 231,51 | -1,25%    |
| 13.06.19 | 234,44 | -0,18%    |
| 11.06.19 | 234,86 | 1,19%     |
| 10.06.19 | 232,10 | 0,69%     |
| 07.06.19 | 230,50 | -0,41%    |
| 06.06.19 | 231,45 | 0,63%     |
| 05.06.19 | 230,01 | -0,07%    |
| 04.06.19 | 230,16 | -2,27%    |
| 03.06.19 | 235,51 | 9,49%     |

<https://news.yandex.ru/quotes/29.html>

Таблица 20. Итог расчета вложений в акции

| Номер ценной бумаги | Код            | Количество ценных бумаг | Рыночная котировка, руб. | Стоимость пакета, руб., без учета комиссии |
|---------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--|
| ОАО Газпром         | АОИ 02-00028-А | 5 430                   | 230,00                   | 1 248 900                                  |

Таблица 21. Результаты оценки стоимости долгосрочных вложений

| Наименование показателя                        | Стоимость по балансу, тыс.руб. | Текущая стоимость, тыс.руб. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Стоимость доли в УК ООО "Нординвест", тыс.руб. | 530 682 000                    | 634 400 000                 |
| Вложения в акции, тыс.руб.                     | 814 880                        | 1 248 900                   |
| Итого, тыс.руб.                                | 531 496 880                    | 635 648 900                 |

Таким образом, текущая стоимость долгосрочных вложений АО «Созидание и развитие» на дату оценки 21 июня 2019 г. составляет округленно **635 649 тыс.рублей**.

### 10.3.2. Оценка дебиторской задолженности

Код строки баланса (1230):

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

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

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

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

Дебиторская задолженность оцениваемого общества представлена краткосрочной задолженностью в размере **2 048 271 руб.**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками   | 31458,24            |
| Расчеты по налогам, социальному страхованию и расчетам с персоналом, учтенные по дебиту счетов 68,69,70 | 15412,41            |
| Проценты по вкладу  | 657 667             |
| Прочие расчеты с банками  | 228 806,43          |
| Прочая ДЗ   | 1 114 927,02        |
| <b>Всего</b>  | <b>2 048 271,22</b> |

Проценты по займам учтены в составе финансовых вложений. Расчеты с банками возможно оставить без переоценки из-за того, что это преимущественно денежные средства на брокерском счете и проценты по неснижаемому остатку.

Таблица 22. Расчет текущей стоимости дебиторской задолженности

| Наименование показателя                          | По балансу, руб. | Период дисконтирования, дней | Период дисконтирования, месяцев | Ставка дисконтирования | Фактор дисконтирования | Величина после корректировки, руб. |
|--|------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками, прочая ДЗ | 1 161 798        | 90                           | 3                               | 6,86%                  | 0,9830                 | 1 142 047                          |
| Расчеты с банками                                | 228 806          |                              |                                 |                        | 1                      | 228 806                            |
| <b>Итого дебиторская задолженность</b>           | <b>1 390 604</b> |                              |                                 |                        |                        | <b>1 370 853</b>                   |

### 10.3.3. Оценка отложенных налоговых активов

Код строки (1180)

Данная статья предназначена для обобщения информации о наличии и движении отложенных налоговых активов. Отложенные налоговые активы принимаются к бухгалтерскому учету в размере величины, определяемой как произведение вычитаемых разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, действующую на отчетную дату.

*Организация признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах*

Если организация по итогам отчетного периода получила убытки, то необходимо оценить вероятность получения прибыли в последующие периоды. Если в последующие периоды такая вероятность отсутствует (на основании данных бизнес-плана, прогнозов развития организации, официально обновляемых и подтверждаемых ее коммерческой службой), то на основании п.14 ПБУ 18/02 организация не должна формировать отложенного налогового актива.

Следовательно, принимая во внимание, что отложенные налоговые активы сформированы, можно предположить, что организация надеется на положительную будущую хозяйственную деятельность.

Вместе с тем, поскольку в данной статье отражены убытки текущего периода, Оценщик принял решение скорректировать значение из Бухгалтерского баланса.

$$X = V / (1+R/12)^k$$

V -- величина актива по балансу

R – годовая процентная ставка (ставка дисконтирования)

k -- число периодов начисления процентов (в месяцах).

Таблица 23. Расчет текущей стоимости отложенных налоговых активов

| Наименование показателя     | По балансу, руб. | Период дисконтирования, дней | Период дисконтирования, месяцев | Ставка дисконтирования | Фактор дисконтирования | Величина после корректировки, руб. |
|-----------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Отложенные налоговые активы | 841              | 180                          | 6                               | 7,36%                  | 0,9640                 | 811                                |

Период дисконтирования продолжительностью 0,5 года выбран вследствие наличия стагнационных явлений в экономике России. Процентная ставка в размере 7,36% выбрана по информации ЦБ РФ (ставка по депозитным операциям на срок до 180 дн.).

Таким образом, отложенные налоговые активы принимаются к расчету в размере **811 тыс. рублей.**

### 10.3.4. Оценка кредиторской задолженности

На балансе организации в разделе V «Краткосрочные обязательства» на дату составления баланса учтена кредиторская задолженность в размере 275 000 руб., преимущественно, задолженность по налогам и сборам. Прочие обязательства в размере 34 тыс.руб. также приняты без переоценки. Оценщик предполагает, что оцениваемое общество – добросовестный заемщик, и погасит свою задолженность своевременно.

### 10.3.5. Расчеты по Затратному подходу

В нижеследующей таблице бухгалтерская информация представлена в виде бухгалтерского баланса, и результата переоценки статей Бухгалтерского баланса.

**Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу**

| Актив   | Код         | Значение на 31.05.2019 по информации ОСВ, тыс.руб. | Рыночная стоимость актива после переоценки, тыс.руб. |
|---|-------------|--|--|
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0  | 0  |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0  | 0  |
| Основные средства   | 1150        | 0  | 0  |
| Доходные вложения в материал. ценностям                   | 1160        | 0  | 0  |
| Финансовые вложения                                       | 1170        | 531 497  | 635 649  |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 841  | 811  |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1190        | 0  | 0  |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>532 338</b>                                     | <b>636 460</b>                                       |
| Запасы  | 1210        | 0  | 0  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0  | 0  |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 2 048  | 1 371  |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 91 100   | 92 538   |
| Денежные средства   | 1250        | 166 055  | 166 055  |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0  | 0  |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>259 203</b>                                     | <b>259 964</b>                                       |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>791 541</b>                                     | <b>896 424</b>                                       |
| <b>Обязательства</b>                                      |             |  |  |
| Заемные средства  | 1410        | 0  | 0  |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 1420        | 0  | 0  |
| Резервы под условные обязательства                        | 1430        | 0  | 0  |
| Прочие обязательства                                      | 1450        | 0  | 0  |
| <b>Итого по разделу IV</b>                                | <b>1400</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Заемные средства  | 1510        | 0  | 0  |
| Кредиторская задолженность                                | 1520        | 275  | 275  |
| Доходы будущих периодов                                   | 1530        | 0  | 0  |
| Прочие обязательства                                      | 1550        | 34   | 34   |
| <b>Итого по разделу V</b>                                 | <b>1500</b> | <b>309</b>   | <b>309</b>   |
| <b>Итого обязательства</b>                                |             | <b>309</b>   | <b>309</b>   |
| Разность между активами и обязательствами                 |             | 791 232  | 896 115  |
| То же, округленно   |             |  | 896 120  |

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Созидание и развитие», определенная на дату оценки 21 июня 2019 года, составляет округленно

**896 120 000 рублей**

**(Восемьсот девяносто шесть миллионов сто двадцать тысяч рублей).**

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

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

Основываясь на разных подходах к оценке (Доходном, Сравнительном и Затратном), Оценщик как правило, получает результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

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.

Итоговое согласование стоимости в данном конкретном случае, на наш взгляд, в меньшей степени может опираться на средневзвешенный подход, использующий все результаты подходов к оценке, а в большей степени – на логическое заключение, основанное на убедительности принятых в расчетах допущений, достоверности собранной и подтвержденной информации, понимании типичных рыночных мотиваций участников рынка в целом и отдельных его сегментов в частности.

### **Доходный подход**

Доходный подход обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания относительно будущих доходов, расходов и капитальных вложений. Однако, по сути, он сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени, то есть имеет слишком много допущений и предположений.

Доходный подход в оценке доли АО «Созидание и развитие» не применялся, так как у Оценщика нет возможности составить прогноз деятельности Общества из-за отсутствия выручки в 2014, 2015, 2016, 2017, 2018-х годах, и в 1 кв. 2019 года, бизнес-плана, наличия кризисных условий в экономике и разнонаправленного влияния макроэкономических факторов.

### **Затратный подход**

Метод накопления активов обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет, по меньшей мере, ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

На дату оценки деятельность компании успешно осуществляется. Оценщик получил Бухгалтерскую отчетность на 31.05.2019 г., которая позволяет сделать оценку затратным подходом.

В данном случае при оценке пакета акций АО «Созидание и развитие» затратный подход учитывался с весом (1.0).

### Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости бизнеса может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с акциями (долями) предприятий, аналогичных оцениваемому предприятию. Продажи сопоставимых объектов или их акций позволяют, основываясь на финансовом анализе, оценить отличия объекта оценки от предприятий-аналогов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости предприятия АО «Созидание и развитие» Сравнительный подход не использовался. На дату оценки на фондовом рынке не продавались пакеты акций аналогичных предприятий. У Оценщика не было возможности провести расчеты из-за отсутствия предприятий-аналогов.

### Обобщение результатов оценки стоимости 100% пакета акций Акционерного общества «Созидание и развитие»

Таблица 25. Обобщение результатов

| Подходы к оценке                           | Стоимость по данному подходу, руб. | Весовой коэффициент | Расчеты     |
|--|------------------------------------|---------------------|-------------|
| Сравнительный подход                       | Не применялся                      |                     |             |
| Затратный подход                           | 896 120 000                        | 1.0                 | 896 120 000 |
| Доходный подход                            | Не применялся                      |                     |             |
| Итоговая величина рыночной стоимости, руб. |                                    |                     | 896 120 000 |
| Итого округленно, руб.                     |                                    |                     | 896 120 000 |

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 21 июня 2019 года 100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) составляет на дату оценки 21 июня 2019 года

**896 120 000 рублей**

**(Восемьсот девяносто шесть миллионов сто двадцать тысяч рублей).**

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие, в составе 100% пакета акций, округленно, по состоянию на 21 июня 2019 года –

**7 937,92 рублей**

**(Семь тысяч девятьсот тридцать семь рублей 92 коп.)**

## 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ

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

### 12.1. Определение скидки на неконтрольный характер

В процессе оценки часто требуется определение стоимости не всего предприятия, не всех 100% акций, а лишь конкретного пакета. Здесь необходимым становится определение влияния на стоимость пакета следующих факторов: какой – контрольный или неконтрольный (миноритарной) – является доля оцениваемого пакета; каково воздействие на эту стоимость степени ликвидности акций предприятия.

Следует учесть, что при использовании затратного и доходного подходов получается стоимость контрольного пакета акций, а при использовании метода компании-аналога получается стоимость одной акции.

Скидка на неконтрольный характер доли собственности – денежная сумма, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому пакету дол 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 собственных акций компании.

Стоимость контроля при определении стоимости представляет собой, прежде всего, право перераспределения фактически большей части долевых имущественных интересов акционеров при юридическом обладании меньшей частью имущества компании. Это право обусловлено законодательным и нормативным делегированием ряда полномочий по управлению имуществом и финансово-хозяйственной деятельностью компаний их управляющим, назначаемых, как правило, наиболее крупными акционерами компании. Все это приводит к отличию факти-

ческих долей участия разных групп акционеров от их номинальных долей. Следствием непропорциональности прав является различная стоимость акций в составе разных пакетов: как правило, в стратегически крупных голосующих пакетах (абсолютно контрольном (75%), контрольном (50% + 1 акция) и блокирующем (25% + 1 акция) стоимость одной акции выше стоимости одной акции в составе миноритарных пакетов. Указанное различие будет тем сильнее, чем больше ущемляются интересы миноритарных акционеров.

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. Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

1) Средняя премия за контроль колеблется в пределах 30-40% (Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2004).

2) В издании Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр. 221 скидка на неконтрольный характер (миноритарную долю) рассчитывается по формуле:  $1 - (1/(1 + \text{Премия за контроль}))$ . Таким образом, скидка за меньшую долю колеблется в пределах 21-30%. Преобразуя данную скидку в поправочный коэффициент, получаем, что его диапазон 0.77...0.71.

3) По данным «Mergerstat Review» ([www.mergerstat.com](http://www.mergerstat.com)): Учет доли меньшинства и большинства – на уровне до 20-40%. Поправочный коэффициент 0.8...0.6.

4) Компания Drezdner Kleinwort Benson, осуществлявшая оценку акций «Роснефти», проанализировала продажу в 1996-1997 годах акций 21 крупной компании. Надбавка за контроль при их продаже колебалась в размере 10-65%. ([www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html](http://www.nns.ru/archive/banks/2698/04/29/morning/39.html)). То есть скидка на неконтрольный характер составит 10-40%. Поправочный коэффициент 0.9...0.6.

5) Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 2002 года № 369 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества» устанавливает коэффициенты контроля. В Приложении № 1 установлены коэффициенты контроля для различных пакетов акций.

### **Источник 1.**

**Таблица 26. Коэффициенты контроля**

| Количество акций (процентов УК)   | Коэффициент контроля |
|-----------------------------------|----------------------|
| от 75% до 100%                    | 1.0                  |
| от 50% + 1 акция до 75% – 1 акция | 0.9                  |
| от 25% + 1 акция до 50%           | 0.8                  |
| от 10% до 25%                     | 0.7                  |
| от 1 акции до 10% – 1 акция       | 0.6                  |

Коэффициенты контроля, указанные в Постановлении Правительства РФ, не основаны на анализе рыночных данных.

№3 2003 г. в журнале “Вопросы оценки” авторы – В.Козлов, Е.Козлова предприняли попытку проанализировать влияние структуры акционерного капитала (распределение пакетов

акций между акционерами в различном их сочетании) на величины премий как миноритарных (неконтрольных), так и контрольных пакетов акций.

Авторы исследования делают вывод о том, что полную картину распределения премий за пакеты акций с учетом структуры капитала можно представить в виде семейства зависимостей. Рассматривая возможные варианты распределения акций, авторы статьи предложили инструмент для расчета премий различных пакетов в виде "матрицы премий".

### **Источник 2.**

**Таблица 27. Распределение премий**

|    | <b>Структура капитала (основные варианты)</b> | <b>Распределение премий (условные значения)</b> |
|----|---|---|
| 1  | 98%:100% (1 пакет)                            | 40%   |
| 2  | 90%+10%                                       | 35%+5%  |
| 3  | 80%+20%                                       | 32%+8%  |
| 4  | 80%+10%+2%+1%+ :                              | 32%+5%+1%+0,5%                                  |
| 5  | 75%+25%                                       | 20%+10%   |
| 6  | 75 %+20%+2%+1%+ :                             | 20%+8%+1%+0,5%                                  |
| 7  | 75%+10%+10%+2%+2%+1%                          | 27,5%+5%+5%+1%+1%+0,5%                          |
| 8  | 50%+50%                                       | 20%+20%   |
| 9  | 51%+49%                                       | 25%+15%   |
| 10 | 49%+49%+2%                                    | 17,5%+17,5%+5%                                  |
| 11 | 50%+25%+25%                                   | 22%+9%+9%                                       |
| 12 | 51%+25%+20%+:                                 | 23%+10%+6%                                      |
| 13 | 50%+20%+20%+2%+1%+:                           | 22%+4%+4%+4%+4%+1%+0,5%                         |
| 14 | 50%+10%+10%+10%+10%+2%+1%+:                   | 22%+10%+6%                                      |
| 15 | 25%+20%+10%+2%+1% и т.д.                      | 10%+8%+5%+1%+0,5%                               |

### **Источник 3**

По информации НЦПО СРД №12 (под ред.Яскевича Е.Е), стр.24:

**Таблица 2.5.1**  
Коэффициенты контроля по данным из различных источников

| Удельный вес пакета (доля) | Исследования ФБК | Исследования Лейфера Л.А. | ПП РФ № 87 | Граничные данные по отечественным исследованиям | Среднее значение коэффициентов контроля |
|----------------------------|------------------|---------------------------|------------|---|---|
| От 75% до 100%             | 1,00             | 1,00                      | 1,00       | 1,00  | 1,00                                    |
| От 50%+ до 75%-            | 0,96             | 1,00                      | 0,90       | -   | 0,95                                    |
| От 25%+ до 50%-            | 0,74             | 0,55                      | 0,80       | -   | 0,70                                    |
| От 10% до 25%              | 0,60             | 0,42                      | 0,70       | -   | 0,57                                    |
| От 0%+ до 10%              | 0,49             | 0,42                      | 0,60       | 0,30  | 0,45                                    |

### **Источник 4.**

Согласно исследованию

Евстафьевой Е. М. Премии и скидки за контроль : исследование средней величины поправок по данным российского рынка // Вестник Финансового университета.

<http://cyberleninka.ru/article/n/premii-i-skidki-za-kontrol-issledovanie-sredney-velichiny-popravok-po-dannym-rossiyskogo-rynka>

| Размер пакета | Средняя премия | Средняя скидка* |
|---------------|----------------|-----------------|
| Менее 25%     | 31%            | 24%             |
| Менее 50%     | 30%            | 23%             |

\* Средняя скидка рассчитана на основе средней премии по приведенной ранее формуле.

Таким образом, средний уровень скидки за размер пакета (для миноритарных пакетов) по данным статистики как отечественного, так и зарубежного рынков составил 20-30%.

### Источник 5.

Согласно пункту 1 статьи 32 Закона об обществах с ограниченной ответственностью «каждый участник общества имеет на общем собрании участников число голосов, пропорциональное его доле в уставном капитале общества. Вместе с тем, возможно и установление иного порядка «определения числа голосов участника общества». В таком случае требуется внесение соответствующих изменений в Устав ООО. Устанавливаемая Уставом иная схема учета голосов требует решения общего собрания, на котором решение должно приниматься единогласно.

Абсолютный контроль в Обществах с ограниченной ответственностью требует, в отличие от Акционерных обществ, не 75% голосов участников общего собрания, а согласно пункту 8 статьи 37 Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», не менее двух третей голосов от общего числа участников. При этом решаются вопросы:

- утверждение устава общества, внесение в него изменений или утверждение устава общества в новой редакции,
- принятие решения о том, что общество в дальнейшем действует на основании типового устава, либо о том, что общество в дальнейшем не будет действовать на основании типового устава,
- изменение размера уставного капитала общества,
- наименования общества, места нахождения общества.

Решения по вопросам, указанным в подпункте 11 пункта 2 статьи 33, Федерального закона №14-ФЗ от 08.02.1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью», а именно решения о реорганизации или ликвидации общества, принимаются всеми участниками общества единогласно.

Таким образом, согласно источникам 3-4, для оцениваемой доли в УК ООО «Нординвест», в размере 20% уставного капитала, коэффициент контроля может составить 0,57-0,76. Однако, принимая во внимание структуру собственности ООО «Нординвест», скидка взята в размере 15%.

Для доли в размере 100% УК Общества принимается коэффициент контроля 1,0 (скидка 0%).

## 12.2. Определение скидки на Недостаточную ликвидность

Ликвидность – способность ценной бумаги либо доли в уставном капитале Общества быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей.

При определении скидки на недостаточную ликвидность необходимо учитывать:

размер оцениваемого пакета или доли в уставном капитале. Если продается 100%-й пакет акций, или 100%-я доля в уставном капитале, следовательно, интерес к пакету будет максимальным;

относится ли оцениваемое общество по своей организационной структуре к публичным обществам, либо является непубличным обществом или обществом с ограниченной ответственностью;

имеют ли место неблагоприятные перспективы продажи акций или долей компании или ее самой;

есть ли ограничения на операции с акциями или долями.

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что

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

-- предполагается, что продажа актива происходит на наиболее выгодном рынке.

Принимая во внимание вышеизложенное, решено скидку на недостаточную ликвидность при оценке АО «Созидание и развитие» не применять.

Таким образом, стоимость обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) составляет на дату оценки 21 июня 2019 года

896 120 000 рублей

(Восемьсот девяносто шесть миллионов сто двадцать тысяч рублей).

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие, в составе 100% пакета акций, округленно, по состоянию на 21 июня 2019 года –

**7 937,92 рублей**

**(Семь тысяч девятьсот тридцать семь рублей 92 коп.)**

### 13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

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

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.

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.

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".

Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

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.

В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Итоговая величина стоимости признается действительной на дату оценки: **21 июня 2019 года.**

#### ОЦЕНЩИКИ:



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

## 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный Закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, № 298, № 299, и ФСО № 8, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326, а также Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
4. Федеральный Закон от 26.12.995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
5. Оценка бизнеса. Под редакцией Грязновой А.А., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2002 г.
6. Есипов В., Маховикова Г. Оценка бизнеса. Учебник для вузов. – СПб., ПИТЕР, 2003;
7. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса. Учебник. СПбГУ, 2003 г.
8. Ковалев В.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. Учебник. – М.: ООО «ТК Велби», 2002 г.
9. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учебник. Под ред. В.И.Кошкина. – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997 г.;
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Отв. редактор серии Рутгайзер В.М. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998 г.;
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Санкт-Петербург: Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
13. Козырев А.Н. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. М.: «РИЦ ГШ ВС РФ», 2003 г.

**АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ**  
АО "Созидание и развитие"

|  |    |
|--|----|
| Исходные данные  | 74 |
| Структура баланса  | 75 |
| Актив баланса  | 76 |
| Пассив баланса   | 78 |
| Агрегированный баланс  | 79 |
| Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие" | 80 |
| Показатели рентабельности  | 81 |
| Анализ финансовой устойчивости                                       | 83 |
| Анализ ликвидности   | 85 |
| Анализ деловой активности  | 86 |
| Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов             | 87 |
| Анализ вероятности банкротства                                       | 89 |
| Z-счет Альтмана  | 89 |
| Z-счет Таффлера  | 90 |
| Z-счет Лиса  | 90 |
| Величина чистых активов  | 91 |
| Резюме   | 92 |

## Исходные данные

Основой для проведения финансового анализа АО "Созидание и развитие" стали следующие данные:

Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2012 года.

Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на 31.12.2019 года.

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2012 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 31.03.2019 года.

## Актив баланса

Таблица 1

| Баланс (Форма 1)  |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Статья баланса  | Код строки  | 31.12.2012 г.    | 31.12.2013 г.    | 31.12.2014 г.    | 31.12.2015 г.    | 31.12.2016 г.    | 31.12.2017 г.    | 31.12.2018 г.    | 31.03.2019 г.    |
| <b>АКТИВ</b>  |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                             |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Основные средства   | 1130        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1140        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1150        | 529 513,0        | 572 995,0        | 573 709,0        | 587 746,0        | 573 830,0        | 531 187,0        | 531 514,0        | 531 497,0        |
| Отложенные налоговые активы                               | 1160        | 5 566,0          | 5 571,0          | 5 574,0          | 4 466,0          | 3 347,0          | 2 241,0          | 1 129,0          | 840,0            |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1170        | 7 484,0          | 13 606,0         | 19 149,0         | 22 976,0         | 26 802,0         | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>542 563,0</b> | <b>592 172,0</b> | <b>598 432,0</b> | <b>615 188,0</b> | <b>603 979,0</b> | <b>533 428,0</b> | <b>532 643,0</b> | <b>532 337,0</b> |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                               |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Запасы  | 1210        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 23 440,0         | 24 781,0         | 12 259,0         | 12 996,0         | 30 814,0         | 23 414,0         | 140 754,0        | 143 578,0        |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 784,0            | 42 410,0         | 183 656,0        | 178 834,0        | 192 806,0        | 91 169,0         | 91 100,0         | 91 100,0         |
| Денежные средства   | 1250        | 148 263,0        | 122 022,0        | 662,0            | 3 689,0          | 132,0            | 124 493,0        | 21 437,0         | 22 257,0         |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>172 487,0</b> | <b>189 213,0</b> | <b>196 577,0</b> | <b>195 519,0</b> | <b>223 752,0</b> | <b>239 076,0</b> | <b>253 291,0</b> | <b>256 935,0</b> |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>715 050,0</b> | <b>781 385,0</b> | <b>795 009,0</b> | <b>810 707,0</b> | <b>827 731,0</b> | <b>772 504,0</b> | <b>785 934,0</b> | <b>789 272,0</b> |

## Пассив баланса

Таблица 2

| ПАССИВ                                       |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |             | 31.12.2012 г.    | 31.12.2013 г.    | 31.12.2014 г.    | 31.12.2015 г.    | 31.12.2016 г.    | 31.12.2017 г.    | 31.12.2018 г.    | 31.03.2019 г.    |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Уставный капитал                             | 1310        | 674 600,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        | 761 563,0        |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 1320        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Переоценки внеоборотных активов              | 1340        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Добавочный капитал                           | 1350        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервный капитал                            | 1360        | 0,0              | 312,0            | 948,0            | 1 675,0          | 1 675,0          | 2 536,0          | 3 300,0          | 3 300,0          |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370        | 6 245,0          | 18 652,0         | 31 545,0         | 46 635,0         | 63 656,0         | 7 781,0          | 20 370,0         | 23 805,0         |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>1300</b> | <b>680 845,0</b> | <b>780 527,0</b> | <b>794 056,0</b> | <b>809 863,0</b> | <b>826 894,0</b> | <b>771 870,0</b> | <b>785 233,0</b> | <b>788 668,0</b> |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Заемные средства                             | 1410        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Отложенные налоговые обязательства           | 1420        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервы под условные обязательства           | 1430        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Прочие долгосрочные пассивы                  | 1450        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| <b>Итого по разделу IV</b>                   | <b>1400</b> | <b>0,0</b>       |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Заемные средства                             | 1510        | 34 164,0         | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Кредиторская задолженность                   | 1520        | 29,0             | 810,0            | 893,0            | 763,0            | 784,0            | 554,0            | 617,0            | 574,0            |
| Доходы будущих периодов                      | 1530        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Резервы предстоящих расходов и платежей      | 1540        | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0              |
| Прочие краткосрочные пассивы                 | 1550        | 12,0             | 48,0             | 61,0             | 82,0             | 52,0             | 80,0             | 85,0             | 30,0             |
| <b>Итого по разделу V</b>                    | <b>1500</b> | <b>34 205,0</b>  | <b>858,0</b>     | <b>954,0</b>     | <b>845,0</b>     | <b>836,0</b>     | <b>634,0</b>     | <b>702,0</b>     | <b>604,0</b>     |
| <b>БАЛАНС</b>                                | <b>1700</b> | <b>715 050,0</b> | <b>781 385,0</b> | <b>795 010,0</b> | <b>810 708,0</b> | <b>827 730,0</b> | <b>772 504,0</b> | <b>785 935,0</b> | <b>789 272,0</b> |

## Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

| Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)   |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
|---|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Наименование показателя   | Код строки  | 31.12.2012 г.   | 31.12.2013 г.   | 31.12.2014 г.   | 31.12.2015 г.   | 31.12.2016 г.   | 31.12.2017 г.   | 31.12.2018 г.   | 31.03.2019 г.  |
| <b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>   |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Выручка   | 2110        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Себестоимость продаж  | 2120        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Валовая прибыль (убыток)  | 2100        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Коммерческие расходы  | 2210        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Управленческие расходы  | 2220        | (365,0)         | (593,0)         | (868,0)         | (877,0)         | (693,0)         | (733,0)         | (837,0)         | (195,0)        |
| Прибыль (убыток) от продаж  | 2200        | -365,0          | -593,0          | -868,0          | -877,0          | -693,0          | -733,0          | -837,0          | -195,0         |
| <b>Прочие доходы и расходы</b>  |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Доходы от участия в других организациях   | 2310        | 1 684,0         | 33,0            | 39,0            | 39,0            | 37,0            | 38,0            | 38,0            | 0,0            |
| Проценты к получению  | 2320        | 9 385,0         | 16 518,0        | 19 148,0        | 20 678,0        | 21 877,0        | 20 312,0        | 17 410,0        | 4 530,0        |
| Проценты к уплате   | 2330        | (794,0)         | (55,0)          | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Прочие доходы   | 2340        | 248 992,0       | 123,0           | 21 223,0        | 26,0            | 94,0            | 0,0             | 127,0           | 0,0            |
| Прочие расходы  | 2350        | (249 259,0)     | (120,0)         | (21 360,0)      | (123,0)         | (59,0)          | (249,0)         | (76,0)          | (37,0)         |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>  | <b>2300</b> | <b>9 643,0</b>  | <b>15 906,0</b> | <b>18 182,0</b> | <b>19 743,0</b> | <b>21 256,0</b> | <b>19 368,0</b> | <b>16 662,0</b> | <b>4 298,0</b> |
| Текущий налог на прибыль  | 2410        | (1 819,0)       | (3 192,0)       | (3 636,0)       | (2 829,0)       | (3 107,0)       | (2 785,0)       | (2 188,0)       | (574,0)        |
| Изменение отложенных налоговых обязательств   | 2430        | 5 667,0         | (11,0)          | (8,0)           | (3,0)           | 26,0            | (18,0)          | 25,0            | (4,0)          |
| Изменение отложенных налоговых активов  | 2450        | (110,0)         | (8,0)           | (11,0)          | (1 108,0)       | (1 118,0)       | (1 107,0)       | (1 111,0)       | (289,0)        |
| Прочее  | 2460        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| <b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>  | <b>2400</b> | <b>13 381,0</b> | <b>12 519,0</b> | <b>14 530,0</b> | <b>15 806,0</b> | <b>17 031,0</b> | <b>15 476,0</b> | <b>13 363,0</b> | <b>3 435,0</b> |
| <b>Справочно</b>  |             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                |
| Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                 | 2520        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Совокупный финансовый результат периода   | 2500        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |
| Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0            |

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

## Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №1) делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, используемые в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура АО "Созидание и развитие":

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

1. Идеальная модель - основывается на предположении, что текущие активы в статическом представлении совпадают по своей величине с краткосрочными обязательствами.

Такая ситуация в реальной жизни практически не встречается, так как при неблагоприятных условиях, например, при необходимости срочного погашения кредиторской задолженности, предприятие будет вынуждено реализовывать внеоборотные активы (основные средства и т.д.), что еще больше ухудшит его положение.

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала.

Эту ситуацию так же, как и идеальную модель, следует рассматривать как достаточно рискованную, так как на практике ограничиться минимумом текущих активов невозможно.

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

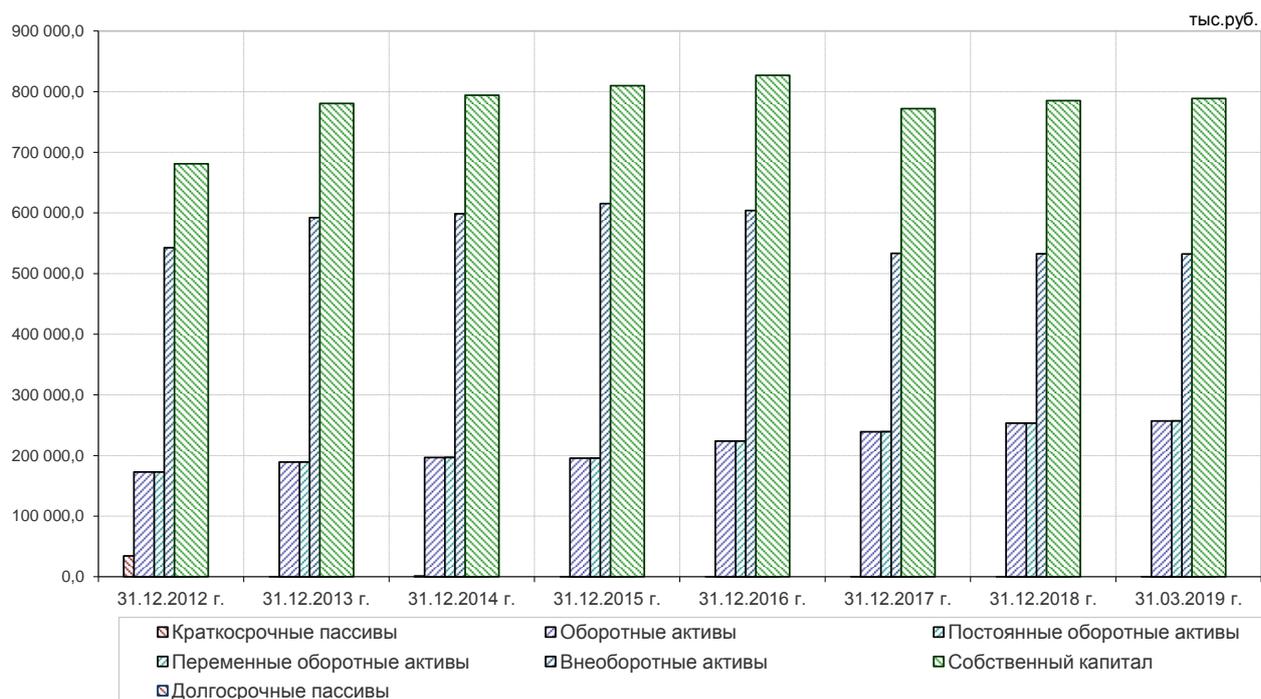
4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Созидание и развитие" на конец анализируемого периода (31.03.2019 г.) составила 256331,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества АО "Созидание и развитие".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели, так как величина краткосрочных обязательств составляет всего 0,1% от общей величины активов предприятия.

В графическом виде структура имущества АО "Созидание и развитие" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке №1.

Структура имущества организации



## Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №4 и №5.

## Структура актива баланса

Таблица 4

| Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)            |             | Код строки    | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
|---|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| СТАТЬЯ БАЛАНСА  |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| АКТИВ   |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ                                    |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Основные средства   | 1130        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1140        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 1150        | 74,1%         | 73,3%         | 72,2%         | 72,5%         | 69,3%         | 68,8%         | 67,6%         | 67,3%         |               |
| Отложенные налоговые активы                               | 1160        | 0,8%          | 0,7%          | 0,7%          | 0,6%          | 0,4%          | 0,3%          | 0,1%          | 0,1%          |               |
| Прочие внеоборотные активы                                | 1170        | 1,0%          | 1,7%          | 2,4%          | 2,8%          | 3,2%          | 3,0%          | 0,0%          | 0,0%          |               |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>75,9%</b>  | <b>75,8%</b>  | <b>75,3%</b>  | <b>75,9%</b>  | <b>73,0%</b>  | <b>69,1%</b>  | <b>67,8%</b>  | <b>67,4%</b>  |               |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ                                      |             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Запасы  | 1210        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |               |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |               |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 3,3%          | 3,2%          | 1,5%          | 1,6%          | 3,7%          | 3,0%          | 17,9%         | 18,2%         |               |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 0,1%          | 5,4%          | 23,1%         | 22,1%         | 23,3%         | 11,8%         | 11,6%         | 11,5%         |               |
| Денежные средства   | 1250        | 20,7%         | 15,6%         | 0,1%          | 0,5%          | 0,0%          | 16,1%         | 2,7%          | 2,8%          |               |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |               |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>24,1%</b>  | <b>24,2%</b>  | <b>24,7%</b>  | <b>24,1%</b>  | <b>27,0%</b>  | <b>30,9%</b>  | <b>32,2%</b>  | <b>32,6%</b>  |               |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>100,0%</b> |               |

## Изменения в активе баланса

Таблица 5

| Баланс, (Форма №1) - Изменения                            | Дата начала      | Дата окончания   | Изменения        |               |                |
|---|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
|   |                  |                  | В абс. выражении | Темп прироста | Удельного веса |
| <b>АКТИВ</b>  | 31.12.2012 г.    | 31.03.2019 г.    |                  |               |                |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                             |                  |                  |                  |               |                |
| Нематериальные активы                                     | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Результаты исследований и разработок                      | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Основные средства   | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Долгосрочные финансовые вложения                          | 529 513,0        | 531 497,0        | 1 984,0          | 0,4%          | -6,7%          |
| Отложенные налоговые активы                               | 5 566,0          | 840,0            | -4 726,0         | -84,9%        | -0,7%          |
| Прочие внеоборотные активы                                | 7 484,0          | 0,0              | -7 484,0         | -100,0%       | -1,0%          |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>542 563,0</b> | <b>532 337,0</b> | <b>-10 226,0</b> | <b>-1,9%</b>  | <b>-8,4%</b>   |
| <b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                                |                  |                  |                  |               |                |
| Запасы  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| Дебиторская задолженность                                 | 23 440,0         | 143 578,0        | 120 138,0        | 512,5%        | 14,9%          |
| Финансовые вложения                                       | 784,0            | 91 100,0         | 90 316,0         | 11 519,9%     | 11,4%          |
| Денежные средства   | 148 263,0        | 22 257,0         | -126 006,0       | -85,0%        | -17,9%         |
| Прочие оборотные активы                                   | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          | 0,0%           |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>172 487,0</b> | <b>256 935,0</b> | <b>84 448,0</b>  | <b>49,0%</b>  | <b>8,4%</b>    |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>715 050,0</b> | <b>789 272,0</b> | <b>74 222,0</b>  | <b>10,4%</b>  | <b>0,0%</b>    |

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2012 г. активы и валюта баланса выросли на 10,4%, что в абсолютном выражении составило 74222,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 789272,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Дебиторская задолженность'. За прошедший период рост этой статьи составил 120138,0 тыс.руб. ( в процентном соотношении - 512,5%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Дебиторская задолженность' достигло 143578,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2012 г. составляла 542563,0 тыс.руб., снизились на 10226,0 тыс.руб. (темп уменьшения внеоборотных активов составил -1,9%) и на 31.03.2019 г. их величина составляла уже 532337,0 тыс.руб. (67,4% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 172487,0 тыс.руб. напротив возросла на 84448,0 тыс.руб. (темп прироста составил 49,0%) и на 31.03.2019 г. их величина составила 256935,0 тыс.руб. (32,6% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.03.2019 г. составила 0,0%.

Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (67,4%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 7484,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Прочие внеоборотные активы'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 120138,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 120138,0 тыс.руб.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Созидание и развитие"' следует отметить, что предприятие на 31.03.2019 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской).

Рассматривая ситуацию в целом, динамику изменения активов баланса можно назвать положительной.

## Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №6 и №7.

## Структура пассива баланса.

Таблица 6

| ПАССИВ                                       | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Уставный капитал                             | 1310          | 94,3%         | 97,5%         | 95,8%         | 93,9%         | 92,0%         | 98,6%         | 96,5%         |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 1320          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Переоценка внеоборотных активов              | 1340          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Добавочный капитал                           | 1350          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Резервный капитал                            | 1360          | 0,0%          | 0,0%          | 0,1%          | 0,2%          | 0,2%          | 0,3%          | 0,4%          |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370          | 0,9%          | 2,4%          | 4,0%          | 5,8%          | 7,7%          | 1,0%          | 2,6%          |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>1300</b>   | <b>95,2%</b>  | <b>99,9%</b>  | <b>99,9%</b>  | <b>99,9%</b>  | <b>99,9%</b>  | <b>99,9%</b>  | <b>99,9%</b>  |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Заемные средства                             | 1410          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Отложенные налоговые обязательства           | 1420          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Резервы под условные обязательства           | 1430          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Прочие долгосрочные пассивы                  | 1450          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| <b>Итого по разделу IV</b>                   | <b>1400</b>   | <b>0,0%</b>   |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Заемные средства                             | 1510          | 4,8%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Кредиторская задолженность                   | 1520          | 0,0%          | 0,1%          | 0,1%          | 0,1%          | 0,1%          | 0,1%          | 0,1%          |
| Доходы будущих периодов                      | 1530          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Резервы предстоящих расходов и платежей      | 1540          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| Прочие краткосрочные пассивы                 | 1550          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%          |
| <b>Итого по разделу V</b>                    | <b>1500</b>   | <b>4,8%</b>   | <b>0,1%</b>   | <b>0,1%</b>   | <b>0,1%</b>   | <b>0,1%</b>   | <b>0,1%</b>   | <b>0,1%</b>   |
| <b>БАЛАНС</b>                                | <b>1700</b>   | <b>100,0%</b> |

## Изменения пассива баланса.

Таблица 7

| ПАССИВ                                       | Изменения        |               |                  |                  |               |
|--|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|
|  | В абс. выражении | Темп прироста | Удельного веса   |                  |               |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                |                  |               |                  |                  |               |
| Уставный капитал                             | 674 600,0        |               | 761 563,0        | 86 963,0         | 12,9%         |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров  | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Добавочный капитал                           | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Резервный капитал                            | 0,0              |               | 3 300,0          | 3 300,0          | 0,0%          |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 6 245,0          |               | 23 805,0         | 17 560,0         | 281,2%        |
| <b>Итого по разделу III</b>                  | <b>680 845,0</b> |               | <b>788 668,0</b> | <b>107 823,0</b> | <b>15,8%</b>  |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |                  |               |                  |                  |               |
| Заемные средства                             | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Отложенные налоговые обязательства           | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Резервы под условные обязательства           | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Прочие долгосрочные пассивы                  | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| <b>Итого по разделу IV</b>                   | <b>0,0</b>       |               | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>0,0%</b>   |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>        |                  |               |                  |                  |               |
| Заемные средства                             | 34 164,0         |               | 0,0              | -34 164,0        | -100,0%       |
| Кредиторская задолженность                   | 29,0             |               | 574,0            | 545,0            | 1 879,3%      |
| Доходы будущих периодов                      | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Резервы предстоящих расходов и платежей      | 0,0              |               | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Прочие краткосрочные пассивы                 | 12,0             |               | 30,0             | 18,0             | 150,0%        |
| <b>Итого по разделу V</b>                    | <b>34 205,0</b>  |               | <b>604,0</b>     | <b>-33 601,0</b> | <b>-98,2%</b> |
| <b>БАЛАНС</b>                                | <b>715 050,0</b> |               | <b>789 272,0</b> | <b>74 222,0</b>  | <b>10,4%</b>  |

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал'. За прошедший период рост этой статьи составил 86963,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 12,9%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Уставный капитал' установилось на уровне 761563,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Созидание и развитие" отметим, что его значение за анализируемый период увеличилось. на 31.03.2019 г. величина собственного капитала предприятия составила 788668,0 тыс.руб. (99,9% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно снизилась. на 31.03.2019 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 604,0 тыс.руб. (0,1% от общей величины пассивов). Снижение заемных средств предприятия ведет к снижению степени его финансовых рисков и положительно влияет на его финансовую устойчивость, повышая степень независимости от заемных средств.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 20860,0 тыс.руб. и составила 27105,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 3300,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 17560,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2012 г. составляла 680845,0 тыс.руб., возросла на 107823,0 тыс.руб. (темп прироста составил 15,8%), и на 31.03.2019 г. его величина составила 788668,0 тыс.руб. (99,9% от общей структуры имущества). В

наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал - на 86963 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.03.2019 г. превышают долгосрочные на 604,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2012 г. составляла 0,0 тыс.руб., осталась на прежнем уровне. (0,0% от общей структуры имущества).

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2012 г. составляла 34205,0 тыс.руб. напротив снизилась на 33601,0 тыс.руб. (темп снижения краткосрочных обязательств составил 98,2%), и на 31.03.2019 г. ее величина установилась на уровне 604,0 тыс.руб. (0,1% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение краткосрочной кредиторской задолженности оказало уменьшение статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -34164,0 тыс.руб. (в процентном соотношении снижение составило -100,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 0,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.03.2019 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 574 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 95,0%)

Таким образом, изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

### Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №8.

### Агрегированный баланс.

Таблица 8

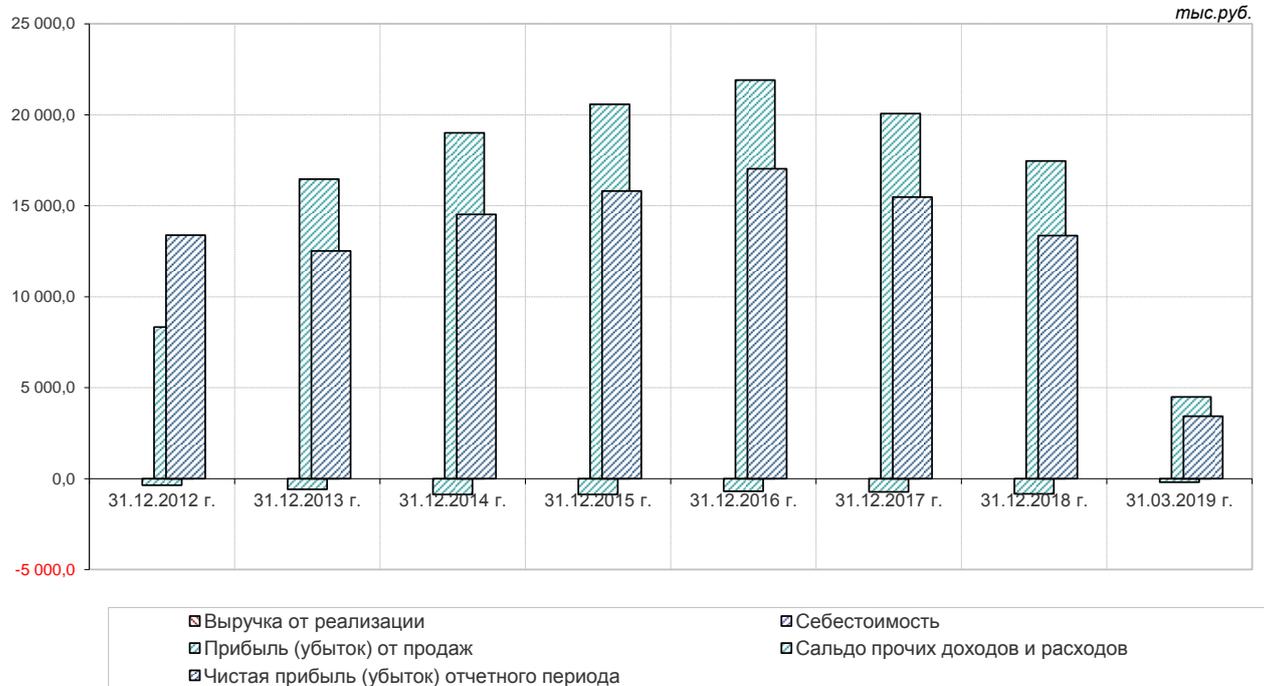
| Агрегированный баланс - Изменения                     |  | 31.12.2012 г.    | 31.03.2019 г.    | в абс. выражении | Изменения     |
|---|--|------------------|------------------|------------------|---------------|
| АКТИВ   |  |                  |                  |                  | темп прироста |
| Внеоборотные активы                                   |  | 542 563,0        | 532 337,0        | -10 226,0        | -1,9%         |
| Оборотные активы                                      |  | 172 487,0        | 256 935,0        | 84 448,0         | 49,0%         |
| Запасы и затраты                                      |  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Краткосрочная дебиторская задолженность               |  | 23 440,0         | 143 578,0        | 120 138,0        | 512,5%        |
| Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения |  | 149 047,0        | 113 357,0        | -35 690,0        | -23,9%        |
| Прочие оборотные активы.                              |  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| <b>Баланс</b>   |  | <b>715 050,0</b> | <b>789 272,0</b> | <b>74 222,0</b>  | <b>10,4%</b>  |
| ПАССИВ  |  |                  |                  |                  |               |
| Собственный капитал                                   |  | 680 845,0        | 788 668,0        | 107 823,0        | 15,8%         |
| Долгосрочные пассивы                                  |  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Займы и кредиты                                       |  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Прочие долгосрочные пассивы                           |  | 0,0              | 0,0              | 0,0              | 0,0%          |
| Краткосрочные пассивы                                 |  | 34 205,0         | 604,0            | -33 601,0        | -98,2%        |
| Займы и кредиты                                       |  | 34 164,0         | 0,0              | -34 164,0        | -100,0%       |
| Кредиторская задолженность                            |  | 29,0             | 574,0            | 545,0            | 1 879,3%      |
| Прочие краткосрочные пассивы                          |  | 12,0             | 30,0             | 18,0             | 150,0%        |
| <b>Баланс</b>   |  | <b>715 050,0</b> | <b>789 272,0</b> | <b>74 222,0</b>  | <b>10,4%</b>  |

## Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие"

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №9.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №10.

### Финансовые результаты



### Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 9

| Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)     |                         |                | Изменения       |                  |               |
|---|-------------------------|----------------|-----------------|------------------|---------------|
|   | Наименование показателя | 31.12.2012 г.  | 31.03.2019 г.   | В абс. выражении | Темп прироста |
| <b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b> |                         |                |                 |                  |               |
| Выручка   | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | -             |
| Себестоимость продаж                                  | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |
| Валовая прибыль (убыток)                              | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |
| Коммерческие расходы                                  | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |
| Управленческие расходы                                | (365,0)                 | (195,0)        | -170,0          | -46,6%           | 0,0%          |
| Прибыль (убыток) от продаж                            | -365,0                  | -195,0         | 170,0           | 46,6%            | 0,0%          |
| <b>Прочие доходы и расходы</b>                        |                         |                |                 |                  |               |
| Проценты к получению                                  | 9 385,0                 | 4 530,0        | 4 855,0         | 51,7%            | 0,0%          |
| Проценты к уплате                                     | (794,0)                 | 0,0            | -794,0          | -100,0%          | 0,0%          |
| Доходы от участия в других организациях               | 1 684,0                 | 0,0            | -1 684,0        | -100,0%          | 0,0%          |
| Прочие доходы   | 248 992,0               | 0,0            | -248 992,0      | -100,0%          | 0,0%          |
| Прочие расходы  | (249 259,0)             | (37,0)         | -249 222,0      | -100,0%          | 0,0%          |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>            | <b>9 643,0</b>          | <b>4 298,0</b> | <b>-5 345,0</b> | <b>-55,4%</b>    | <b>0,0%</b>   |
| Изменение отложенных налоговых активов                | (110,0)                 | (289,0)        | -179,0          | -162,7%          | 0,0%          |
| Изменение отложенных налоговых обязательств           | 5 667,0                 | (4,0)          | 5 671,0         | 100,1%           | 0,0%          |
| Текущий налог на прибыль                              | (1 819,0)               | (574,0)        | -1 245,0        | -68,4%           | 0,0%          |
| <b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>      | <b>13 381,0</b>         | <b>3 435,0</b> | <b>-9 946,0</b> | <b>-74,3%</b>    | <b>0,0%</b>   |
| <b>Справочно</b>                                      |                         |                |                 |                  |               |
| Совокупный финансовый результат периода               | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию                     | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |
| Разводненная прибыль (убыток) на акцию                | 0,0                     | 0,0            | 0,0             | 0,0%             | 0,0%          |

## Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Таблица 10

| Оценка показателей ФХД - Изменения          |               | Изменения     |                  |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя                     | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| 1. Объем продаж                             | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| 2. Прибыль от продаж                        | -365,0        | -195,0        | 170,0            | 46,6%         |
| 3. Амортизация                              |               |               |                  |               |
| 4. EBITDA                                   |               |               |                  |               |
| 5. Чистая прибыль                           | 13 381,0      | 3 435,0       | -9 946,0         | -74,3%        |
| 6. Рентабельность продаж, %                 | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%             | 0,0%          |
| 7. Чистые активы                            | 680 845,0     | 788 668,0     | 107 823,0        | 15,8%         |
| 8. Оборачиваемость чистых активов, %        | 0,00%         | 0,00%         | 0,0%             | 0,0%          |
| 9. Рентабельность чистых активов, %         | -0,05%        | -0,02%        | 0,0%             | 53,9%         |
| 10. Собственный капитал                     | 680 845,0     | 788 668,0     | 107 823,0        | 15,8%         |
| 11. Рентабельность собственного капитала, % | 1,97%         | 1,75%         | -0,2%            | -11,2%        |
| 12. Кредиты и займы                         | 34 164,0      | 0,0           | -34 164,0        | -100,0%       |
| 13. Финансовый рычаг                        | 0,1           | 0,0           | -0,0             | -98,5%        |
| 14. Реинвестированная прибыль               | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| 15. Коэффициент реинвестирования            | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| 16. Экономический рост предприятия          | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| 17. Сумма процентов за кредиты              | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| 18. Средневзвешенная стоимость капитала     | 0,5%          | 0,0%          | -0,5%            | -100,0%       |

Из таблицы №9 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом остался на прежнем уровне и составил 0,0 тыс.руб.

Валовая прибыль на 31.12.2012 г. составляла 0,0 тыс.руб.

В отличие от валовой прибыли, которая за анализируемый период не изменилась, прибыль от продаж возросла на 170,0 тыс.руб., и на 31.03.2019 г. ее величина составила -195,0 тыс.руб.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по прочим доходам и расходам - на 31.12.2012 г. сальдо по прочим доходам и расходам установилось на уровне 10008,0 тыс.руб. Однако наблюдается отрицательная тенденция – за период с конца 31.12.2012 г. по конец 31.03.2019 г. сальдо по ним снизилось на -495837,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -9946,0 тыс.руб., и наконец 31.03.2019 г. она установилась на уровне 3435,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 74,3%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности АО "Созидание и развитие" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

### Показатели рентабельности

Рентабельность - показатель эффективности единовременных и текущих затрат. В общем виде рентабельность определяется отношением прибыли к единовременным или текущим затратам, благодаря которым получена эта прибыль.

Динамика показателей рентабельности АО "Созидание и развитие" за 31.12.2012 г. - 31.03.2019 г. представлены в таблице №12.

Таблица 12

| Показатели рентабельности - Изменения           |               | Изменения     |                  |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя                         | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| Общая рентабельность, %                         | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%             | 0,0%          |
| Рентабельность продаж, %                        | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%             | 0,0%          |
| Рентабельность собственного капитала, %         | 2,0%          | 1,7%          | -0,2%            | -11,2%        |
| Рентабельность акционерного капитала, %         | 2,0%          | 1,8%          | -0,2%            | -9,0%         |
| Рентабельность оборотных активов, %             | 7,8%          | 5,3%          | -2,4%            | -31,1%        |
| Общая рентабельность производственных фондов, % |               | 0,0%          |                  |               |
| Рентабельность всех активов, %                  | 1,9%          | 1,7%          | -0,1%            | -7,0%         |
| Рентабельность финансовых вложений, %           | 2,1%          | 2,9%          | 0,8%             | 39,4%         |
| Рентабельность основной деятельности            | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%             | 0,0%          |
| Рентабельность производства, %                  | 0,0%          | 0,0%          | 0,0%             | 0,0%          |

## Значения показателей рентабельности АО "Созидание и развитие" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №12а.

Таблица 12а

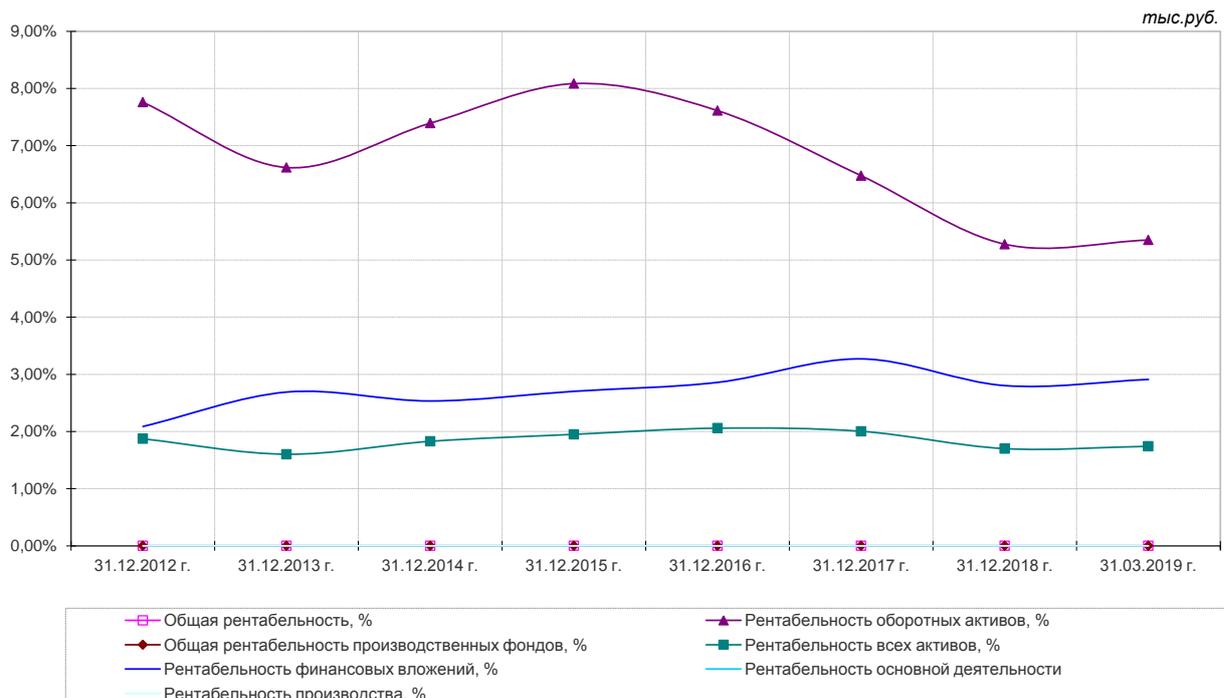
| Показатели рентабельности                       |                         | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
|---|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Общая рентабельность, %                         | Наименование показателя | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Рентабельность продаж, %                        |                         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Рентабельность собственного капитала, %         |                         | 1,97%         | 1,71%         | 1,85%         | 1,97%         | 2,08%         | 1,94%         | 1,72%         | 1,75%         |
| Рентабельность акционерного капитала, %         |                         | 1,98%         | 1,64%         | 1,91%         | 2,08%         | 2,24%         | 2,03%         | 1,75%         | 1,80%         |
| Рентабельность оборотных активов, %             |                         | 7,76%         | 6,62%         | 7,39%         | 8,08%         | 7,61%         | 6,47%         | 5,28%         | 5,35%         |
| Общая рентабельность производственных фондов, % |                         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Рентабельность всех активов, %                  |                         | 1,87%         | 1,60%         | 1,83%         | 1,95%         | 2,06%         | 2,00%         | 1,70%         | 1,74%         |
| Рентабельность финансовых вложений, %           |                         | 2,09%         | 2,69%         | 2,53%         | 2,70%         | 2,86%         | 3,27%         | 2,80%         | 2,91%         |
| Рентабельность основной деятельности            |                         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Рентабельность производства, %                  |                         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |

На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял 0,0%, а на конец периода 0,0% (изменение в абсолютном выражении за период - (0,0%)). Это следует рассматривать как отрицательный момент и искать пути повышения эффективности деятельности организации.

Снижение рентабельности собственного капитала с 1,97% до 1,75% за анализируемый период было вызвано и снижением чистой прибыли предприятия за анализируемый период на - 9946,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне.

Показатели рентабельности



## Анализ финансовой устойчивости

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Созидание и развитие" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13.

Таблица 13

| Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения<br>показатели                        | Изменения                          |                                    |                  |               |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------|---------------|
|  | 31.12.2012 г.                      | 31.03.2019 г.                      | В абс. выражении | Темп прироста |
| 1. Источники собственных средств   | 680845,0                           | 788668,0                           | 107 823,0        | 15,8%         |
| 2. Внеоборотные активы   | 542563,0                           | 532337,0                           | -10 226,0        | -1,9%         |
| 3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат                 | 138282,0                           | 256331,0                           | 118 049,0        | 85,4%         |
| 4. Долгосрочные кредиты и займы  | 0,0                                | 0,0                                | 0,0              | 0,0%          |
| 5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств | 138282,0                           | 256331,0                           | 118 049,0        | 85,4%         |
| 6. Краткосрочные кредитные и заемные средства  | 34164,0                            | 0,0                                | -34 164,0        | -100,0%       |
| 7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств   | 172446,0                           | 256331,0                           | 83 885,0         | 48,6%         |
| 8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса                                  | 0,0                                | 0,0                                | 0,0              | 0,0%          |
| 9. Излишек источников собственных оборотных средств  | 138282,0                           | 256331,0                           | 118 049,0        | 85,4%         |
| 10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников                 | 138282,0                           | 256331,0                           | 118 049,0        | 85,4%         |
| 11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат                 | 172446,0                           | 256331,0                           | 83 885,0         | 48,6%         |
| 12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации                                     | 1                                  | 1                                  | 0,0              |               |
| 12.2.  | 1                                  | 1                                  | 0,0              |               |
| 12.3.  | 1                                  | 1                                  | 0,0              |               |
| финансовая устойчивость предприятия  | Абсолютная финансовая устойчивость | Абсолютная финансовая устойчивость |                  |               |

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 13а.

Таблица 13а

| Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям<br>показатели                       | Изменения                          |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |  |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
|  | 31.12.2012 г.                      | 31.12.2013 г.                      | 31.12.2014 г.                      | 31.12.2015 г.                      | 31.12.2016 г.                      | 31.12.2017 г.                      | 31.12.2018 г.                      | 31.03.2019 г.                      |  |
| 1. Источники собственных средств   | 680845,0                           | 789527,0                           | 794056,0                           | 809863,0                           | 826894,0                           | 771870,0                           | 785233,0                           | 788668,0                           |  |
| 2. Внеоборотные активы   | 542563,0                           | 592172,0                           | 598432,0                           | 615188,0                           | 603979,0                           | 533428,0                           | 532643,0                           | 532337,0                           |  |
| 3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат                 | 138282,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 4. Долгосрочные кредиты и займы  | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                |  |
| 5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств | 138282,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 6. Краткосрочные кредитные и заемные средства  | 34164,0                            | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                |  |
| 7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств   | 172446,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса                                  | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                | 0,0                                |  |
| 9. Излишек источников собственных оборотных средств  | 138282,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников                 | 138282,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат                 | 172446,0                           | 188355,0                           | 195624,0                           | 194675,0                           | 222915,0                           | 238442,0                           | 252590,0                           | 256331,0                           |  |
| 12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации                                     | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  |  |
| 12.2.  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  |  |
| 12.3.  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  | 1                                  |  |
| финансовая устойчивость предприятия  | Абсолютная финансовая устойчивость |  |

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости АО "Созидание и развитие" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14.

Таблица 14

| Анализ фин.уст-ти по относительным показателям - Изменения<br>Наименование финансового коэффициента | Изменения     |               |                  |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| Коэффициент автономии   | 0,95          | 1,00          | 0,05             | 4,9%          |
| Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)                              | 0,05          | 0,00          | -0,05            | -98,5%        |
| Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств  | 0,32          | 0,48          | 0,16             | 51,8%         |
| Коэффициент отношения собственных и заемных средств   | 19,90         | 1305,74       | 1 285,84         | 6 459,9%      |
| Коэффициент маневренности   | 0,20          | 0,33          | 0,12             | 60,0%         |
| Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами                                 | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,0%          |
| Коэффициент имущества производственного назначения  | 0,76          | 0,67          | -0,08            | -11,1%        |
| Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств  | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,0%          |
| Коэффициент краткосрочной задолженности   | 99,9%         | 0,0%          | -99,9%           | -100,0%       |
| Коэффициент кредиторской задолженности  | 0,1%          | 100,0%        | 99,9%            | 83 326,8%     |

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 14а.

Таблица 14а

| Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям            |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Наименование финансового коэффициента                                  | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
| Коэффициент автономии  | 0,95          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг) | 0,05          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств           | 0,32          | 0,32          | 0,33          | 0,32          | 0,37          | 0,45          | 0,48          | 0,48          |
| Коэффициент отношения собственных и заемных средств                    | 19,90         | 909,71        | 832,34        | 958,42        | 989,11        | 1217,46       | 1118,57       | 1305,74       |
| Коэффициент маневренности  | 0,20          | 0,24          | 0,25          | 0,24          | 0,27          | 0,31          | 0,32          | 0,33          |
| Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами    | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент имущества производственного назначения                     | 0,76          | 0,76          | 0,75          | 0,76          | 0,73          | 0,69          | 0,68          | 0,67          |
| Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент краткосрочной задолженности                                | 99,88%        | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         | 0,00%         |
| Коэффициент кредиторской задолженности                                 | 0,12%         | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       | 100,00%       |

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметна стагнация финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №13, и на 31.12.2012 г., и на 31.03.2019 г. финансовую устойчивость АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №13а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2012 г.) ситуация на АО "Созидание и развитие" незначительно улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,05 и на 31.03.2019 г. составил 1,00. Это выше нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -0,05 и на 31.03.2019 г. составил 0,00. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период увеличился на 0,16 и на 31.03.2019 г. составил 0,48. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,12 и на 31.03.2019 г. составил 0,33. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода АО "Созидание и развитие" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

## Анализ ликвидности

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Основные моменты банковской ликвидности находили свое отражение в экономической литературе, начиная со второй половины XX в., в связи с убыточной деятельностью государственных банков, а также с процессов образования коммерческих банков. Например, о важности соблюдения соответствия между сроками активных и пассивных операций с позиций ликвидности экономисты писали еще в конце XIX в.

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость.

Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства.

Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

### Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №15.

Таблица 15

| Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения                   | Изменения                 |               |                  |               |
|--|---------------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | Наименование коэффициента |               | В абс. выражении | Темп прироста |
|  | 31.12.2012 г.             | 31.03.2019 г. |                  |               |
| Коэффициент абсолютной ликвидности   | 4,36                      | 187,68        | 183,32           | 4207,0%       |
| Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности                              | 5,04                      | 425,39        | 420,35           | 8335,7%       |
| Коэффициент текущей ликвидности  | 5,04                      | 425,39        | 420,35           | 8335,7%       |
| Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования | 0,80                      | 1,00          | 0,20             | 24,4%         |
| Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности                       |                           | 265,24        | -                | -             |

### Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №15а.

Таблица 15а

| Анализ ликвидности баланса по относительным показателям                      | Значение коэффициента |               |               |               |               |               |               |               |
|--|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 31.12.2012 г.         | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
| Коэффициент абсолютной ликвидности   | 4,36                  | 191,65        | 193,21        | 216,00        | 230,79        | 340,16        | 160,31        | 187,68        |
| Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности                              | 5,04                  | 220,53        | 206,06        | 231,38        | 267,65        | 377,09        | 360,81        | 425,39        |
| Коэффициент текущей ликвидности  | 5,04                  | 220,53        | 206,06        | 231,38        | 267,65        | 377,09        | 360,81        | 425,39        |
| Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования | 0,80                  | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности                       |                       | 137,20        | 101,22        | 118,86        | 138,36        | 202,23        | 178,37        | 244,98        |

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2012 г. - 31.03.2019 г. г.г.) находится выше нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 4,36. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 187,68. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5), что конечно же не угрожает финансовой устойчивости предприятия, однако может говорить об избытке собственных средств предприятия и необходимости направления их на развитие.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 5,04. на 31.03.2019 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 425,39.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2012 г. - 31.03.2019 г. г.г.) находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на 31.12.2012 г. значение показателя текущей ликвидности составило 5,04. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 425,39.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 265,24, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

### Анализ деловой активности

В общем случае оборачиваемость средств, вложенных в имущество, оценивается следующими основными показателями: скорость оборота (количество оборотов, которое совершают за анализируемый период капитал предприятия или его составляющие) и период оборота – средний срок, за который совершается один оборот средств.

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

### Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период представлен в таблице №16.

Таблица 16

| Показатели деловой активности (в днях) - Изменения           | Изменения     |               | Изменения        |               |
|--|---------------|---------------|------------------|---------------|
|  | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| Наименование показателя                                      |               |               |                  |               |
| Отдача активов, дней   | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Отдача основных средств (фондоотдача), дней                  | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Оборачиваемость оборотных активов, дней                      | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней           | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней            | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней  | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Отдача собственного капитала, дней                           | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| <b>Расчет чистого цикла</b>                                  |               |               |                  |               |
| Оборачиваемость материальных запасов, дней                   | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней              | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней               | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| <b>Затратный цикл, дней</b>                                  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00%</b>  |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней             | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней      | 0,00          | 0,00          | 0,00             | 0,00%         |
| <b>Производственный цикл, дней</b>                           | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00%</b>  |
| <b>Чистый цикл, дней</b>                                     | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>      | <b>0,00%</b>  |

**Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период  
представлен в таблице №16а.**

Таблица 16а

| <b>Показатели деловой активности (в днях)</b>                       |               |               |               |               |               |               |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Наименование показателя   | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
| Отдача активов, <b>дней</b>   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Отдача основных средств (фондоотдача), <b>дней</b>                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Оборачиваемость оборотных активов, <b>дней</b>                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>дней</b>           | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>дней</b>            | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>дней</b>  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>дней</b> | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Отдача собственного капитала, <b>дней</b>                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>Расчет чистого цикла</b>   |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Оборачиваемость материальных запасов, <b>дней</b>                   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности, <b>дней</b>              | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Оборачиваемость прочих оборотных активов, <b>дней</b>               | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>Затратный цикл, дней</b>   | <b>0,00</b>   |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности, <b>дней</b>             | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, <b>дней</b>      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>Производственный цикл, дней</b>                                  | <b>0,00</b>   |
| <b>Чистый цикл, дней</b>  | <b>0,00</b>   |

**Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период представлен  
в таблице №17.**

Таблица 17

| <b>Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения</b> |               |               | <b>Изменения</b> |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя   | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| Отдача активов, <b>об</b>   | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Отдача основных средств (фондоотдача), <b>об</b>                        | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Оборачиваемость оборотных активов, <b>об</b>                            | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>об</b>                 | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>об</b>                  | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>об</b>        | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>об</b>       | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |
| Отдача собственного капитала, <b>об</b>                                 | 0,0           | 0,0           | 0,0              | 0,0%          |

**Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период  
представлен на в таблице №17а.**

Таблица 17а

| <b>Показатели деловой активности (в оборотах за период)</b>        |               |               |               |               |               |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Наименование показателя  | 31.12.2012 г. | 31.12.2013 г. | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 31.12.2018 г. | 31.03.2019 г. |
| Отдача активов, <b>об.</b>   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Отдача основных средств (фондоотдача), <b>об.</b>                  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Оборачиваемость оборотных активов, <b>об.</b>                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, <b>об.</b>           | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости текущих активов, <b>об.</b>            | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, <b>об.</b>  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, <b>об.</b> | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Отдача собственного капитала, <b>об.</b>                           | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |

Показатели деловой активности характеризуют, во-первых, эффективность использования средств, а во-вторых, имеют высокое значение для определения финансового состояния, поскольку отображают скорость превращения производственных средств и дебиторской задолженности в денежные средства, а также срок погашения кредиторской задолженности. Поскольку выручка равна 0, расчет показателей не имеет смысла.

### **Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов**

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с нормативными документами.

1. Под стоимостью чистых активов понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

2. Оценка имущества, средств в расчетах и других активов и пассивов производится с учетом требований положений по бухгалтерскому учету и других нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету. Для оценки стоимости чистых активов составляется расчет по данным бухгалтерской отчетности.

3. В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

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

4. В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

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

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №18.**

Таблица 18

| Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения | Изменения       |                 |                  |               |
|---|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
|   | 31.12.2012 г.   | 31.03.2019 г.   | В абс. выражении | Темп прироста |
| <b>Активы, принимающие участие в расчете</b>                  |                 |                 |                  |               |
| 1. Нематериальные активы                                      | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 2. Основные средства  | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 3. Результаты исследований и разработок                       | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 4. Доходные вложения в материальные ценности                  | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения           | 530297,0        | 622597,0        | 92 300,0         | 17,4%         |
| 6. Прочие внеоборотные активы                                 | 13050,0         | 840,0           | -12 210,0        | -93,6%        |
| 7. Запасы   | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 8. НДС по приобретенным ценностям                             | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 9. Дебиторская задолженность                                  | 23440,0         | 143578,0        | 120 138,0        | 512,5%        |
| 10. Денежные средства   | 148263,0        | 22257,0         | -126 006,0       | -85,0%        |
| 11. Прочие оборотные активы                                   | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| <b>12. Итого активов (1-11)</b>                               | <b>715050,0</b> | <b>789272,0</b> | <b>74 222,0</b>  | <b>10,4%</b>  |
| <b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>                 |                 |                 |                  |               |
| 13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам           | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 14. Прочие долгосрочные обязательства                         | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам          | 34164,0         | 0,0             | -34 164,0        | -100,0%       |
| 16. Кредиторская задолженность                                | 29,0            | 574,0           | 545,0            | 1 879,3%      |
| 17. Резервы предстоящих расходов и платежей                   | 0,0             | 0,0             | 0,0              | 0,0%          |
| 18. Прочие краткосрочные пассивы                              | 12,0            | 30,0            | 18,0             | 150,0%        |
| <b>19. Итого пассивов (13-18)</b>                             | <b>34205,0</b>  | <b>604,0</b>    | <b>-33 601,0</b> | <b>-98,2%</b> |
| <b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>                   | <b>680845,0</b> | <b>788668,0</b> | <b>107 823,0</b> | <b>15,8%</b>  |

**Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период представлен в таблице №18а.**

Таблица 18а

| Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов | 31.12.2012 г.   | 31.12.2013 г.   | 31.12.2014 г.   | 31.12.2015 г.   | 31.12.2016 г.   | 31.12.2017 г.   | 31.12.2018 г.   | 31.03.2019 г.   |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Активы, принимающие участие в расчете</b>             |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1. Нематериальные активы                                 | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 2. Основные средства                                     | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 3. Результаты исследований и разработок                  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 4. Доходные вложения в материальные ценности             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения      | 530297,0        | 615405,0        | 757365,0        | 766580,0        | 766636,0        | 622356,0        | 622614,0        | 622597,0        |
| 6. Прочие внеоборотные активы                            | 13050,0         | 19177,0         | 24723,0         | 27442,0         | 30149,0         | 2241,0          | 1129,0          | 840,0           |
| 7. Запасы  | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 8. НДС по приобретенным ценностям                        | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 9. Дебиторская задолженность                             | 23440,0         | 24781,0         | 12259,0         | 12996,0         | 30814,0         | 23414,0         | 140754,0        | 143578,0        |
| 10. Денежные средства                                    | 148263,0        | 122022,0        | 662,0           | 3689,0          | 132,0           | 124493,0        | 21437,0         | 22257,0         |
| 11. Прочие оборотные активы                              | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| <b>12. Итого активов (1-11)</b>                          | <b>715050,0</b> | <b>781385,0</b> | <b>795009,0</b> | <b>810707,0</b> | <b>827731,0</b> | <b>772504,0</b> | <b>785934,0</b> | <b>789272,0</b> |
| <b>Пассивы, принимающие участие в расчете</b>            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам      | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 14. Прочие долгосрочные обязательства                    | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам     | 34164,0         | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 16. Кредиторская задолженность                           | 29,0            | 810,0           | 893,0           | 763,0           | 784,0           | 554,0           | 617,0           | 574,0           |
| 17. Резервы предстоящих расходов и платежей              | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| 18. Прочие краткосрочные пассивы                         | 12,0            | 48,0            | 61,0            | 82,0            | 52,0            | 80,0            | 85,0            | 30,0            |
| <b>19. Итого пассивов (13-18)</b>                        | <b>34205,0</b>  | <b>858,0</b>    | <b>954,0</b>    | <b>845,0</b>    | <b>836,0</b>    | <b>634,0</b>    | <b>702,0</b>    | <b>604,0</b>    |
| <b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>              | <b>680845,0</b> | <b>780527,0</b> | <b>794055,0</b> | <b>809862,0</b> | <b>826895,0</b> | <b>771870,0</b> | <b>785232,0</b> | <b>788668,0</b> |

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 680845,0 тыс.руб. возросла на 107823,0 тыс.руб. (темп прироста составил 15,8%), и на 31.03.2019 г. их величина составила 788668,0 тыс.руб.

## Анализ вероятности банкротства

### Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis - MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделён определённым весом, установленным статистическими методами:

$$Z\text{-счёт} = 1,2 \times K1 + 1,4 \times K2 + 3,3 \times K3 + 0,6 \times K4 + K5, \text{ где:}$$

K1 -доля чистого оборотного капитала во всех активах организации

K2-отношение накопленной прибыли к активам

K3-рентабельность активов

K4-доля уставного капитала в общей сумме активов (валюте баланса)

K5-оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом предприятия, для которых  $Z > 2,99$  попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых  $Z < 1,81$  являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал [1,81-2,99] составляет зону неопределенности.

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за анализируемый период отображен в таблице №20.**

Таблица 20

| 5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения |                   | Изменения         |                  |               |
|--|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя                              | 31.12.2012 г.     | 31.03.2019 г.     | В абс. выражении | Темп прироста |
| Значение коэффициента                                | Не хватает данных | Не хватает данных | -                | -             |
| Вероятность банкротства                              | Не хватает данных | Не хватает данных |                  |               |

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №20а.**

Таблица 20а

| 5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) |  | 31.12.2012 г.     | 31.12.2013 г.     | 31.12.2014 г.     | 31.12.2015 г.     | 31.12.2016 г.     | 31.12.2017 г.     | 31.12.2018 г.     | 31.03.2019 г.     |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Значение коэффициента                    |  | Не хватает данных |
| Вероятность банкротства                  |  | Не хватает данных |

На конец анализируемого периода (31.03.2019 г.) не достаточно данных для расчета показателя Альтмана.

## Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: На первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z=0,53*K1+0,13*K2+0,18*K3+0,16*K4, \text{ где:}$$

- K1 - Соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств
- K2 - Соотношение оборотных активов с суммой обязательств
- K3 - Соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса)
- K4 - Соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса)

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период отражен в таблице №21.**

Таблица 21

| 4-х факторная модель Таффлера - Изменения |  | Изменения                    |                              |               |
|---|--|------------------------------|------------------------------|---------------|
| Наименование показателя                   |  | 31.12.2012 г.                | 31.03.2019 г.                | Темп прироста |
| Значение коэффициента                     |  | 0,87                         | 55,30                        | 6243,63%      |
| Вероятность банкротства                   |  | вероятность банкротства мала | вероятность банкротства мала |               |

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №21а.**

Таблица 21а

| 4-х факторная модель Таффлера |  | 31.12.2012 г.                | 31.12.2013 г.                | 31.12.2014 г.                | 31.12.2015 г.                | 31.12.2016 г.                | 31.12.2017 г.                | 31.12.2018 г.                | 31.03.2019 г.                |
|-------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Значение коэффициента         |  | 0,87                         | 28,67                        | 26,79                        | 30,08                        | 34,79                        | 49,02                        | 46,91                        | 55,30                        |
| Вероятность банкротства       |  | вероятность банкротства мала |

На конец анализируемого периода (31.03.2019 г.) значение показателя Таффлера составило 55,30 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

## Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,001*K4, \text{ где:}$$

- K1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)
- K2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)
- K3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)
- K4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период  
отображен в таблице №22.**

Таблица 22

| 4-х факторная модель Лиса - Изменения |   | Изменения                             |                  |               |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя               | 31.12.2012 г.                           | 31.03.2019 г.                         | В абс. выражении | Темп прироста |
| Значение коэффициента                 | 0,036                                   | 1,327                                 | 1,29             | 3574,12%      |
| Вероятность банкротства               | положение<br>предприятия<br>неустойчиво | положение<br>предприятия<br>устойчиво |                  |               |

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период  
представлен в таблице №22а.**

Таблица 22а

| 4-х факторная модель Лиса |   | 31.12.2012 г.                         | 31.12.2013 г.                         | 31.12.2014 г.                         | 31.12.2015 г.                         | 31.12.2016 г.                         | 31.12.2017 г.                         | 31.12.2018 г.                         | 31.03.2019 г.                         |
|---------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Значение коэффициента     | 0,036                                   | 0,926                                 | 0,849                                 | 0,975                                 | 1,007                                 | 1,238                                 | 1,140                                 | 1,327                                 |                                       |
| Вероятность банкротства   | положение<br>предприятия<br>неустойчиво | положение<br>предприятия<br>устойчиво |

На конец анализируемого периода (31.03.2019 г.) значение показателя Лиса составило 1,33 что говорит о том, что положение предприятия устойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как среднюю, а на конец периода уже как низкую

**Показатель обеспеченности краткосрочных обязательств должника его оборотными  
активами**

Таблица 23

| Признаки преднамеренного банкротства - Изменения                              |               | Изменения     |                  |               |
|---|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Наименование показателя   | 31.12.2012 г. | 31.03.2019 г. | В абс. выражении | Темп прироста |
| Показатели обеспеченности кр/ср обязательств должника его оборотными активами | 5,04          | 425,39        | 420,35           | 8335,67%      |
| Показатели обеспеченности обязательств должника всеми его активами            | 5,04          | 425,39        | 420,35           | 8335,67%      |
| Показатели обеспеченности обязательств должника оборотными активами           | 5,04          | 425,39        | 420,35           | 8335,67%      |
| Чистые активы   | 680845,000    | 788668,000    | 107823,00        | 15,84%        |

## Показатели

Таблица 23а

| Признаки преднамеренного банкротства  |           | 2012, декабрь | 2013, декабрь | 2014, декабрь | 2015, декабрь | 2016, декабрь | 2017, декабрь | 2018, декабрь | 2019, март |
|---|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| Показатели обеспеченности кр/ср обязательств должника его оборотными активами | 5,04      | 220,53        | 206,06        | 231,38        | 267,65        | 377,09        | 360,81        | 425,39        |            |
| Показатели обеспеченности обязательств должника всеми его активами            | 5,04      | 220,53        | 206,06        | 231,38        | 267,65        | 377,09        | 360,81        | 425,39        |            |
| Показатели обеспеченности обязательств должника оборотными активами           | 5,04      | 220,53        | 206,06        | 231,38        | 267,65        | 377,09        | 360,81        | 425,39        |            |
| Чистые активы   | 680845,00 | 780527,00     | 794055,00     | 809862,00     | 826895,00     | 771870,00     | 785232,00     | 788668,00     |            |

## Величина чистых активов

Величина чистых активов организации характеризует наличие активов, не обремененных обязательствами. Чистые активы рассчитываются как разность между активами организации и пассивами организации.

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 680845,0 тыс.руб. возросла на 107823,0 тыс.руб. (темп прироста составил 15,8%), и на 31.03.2019 г. их величина составила 788668,0 тыс.руб.

## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2012 г. по 31.03.2019 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.

2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности либо уменьшились, либо остались на прежнем уровне, что следует скорее рассматривать как негативную тенденцию.

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.

6. Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 265,24, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

7. И на 31.12.2012 г., и на 31.03.2019 г. состояние АО "Созидание и развитие" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Абсолютная финансовая устойчивость'.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2012 г. 680845,0 тыс.руб. возросла на 107823,0 тыс.руб. (темп прироста составил 15,8%), и на 31.03.2019 г. их величина составила 788668,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как среднюю, а на конец периода уже как низкую

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ**  
(100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нордин-вест»)

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест».

|   |   |
|---|---|
| <i>1. Объект оценки</i>   | 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест» |
| <i>1.1. Размер оцениваемой доли</i>   | 100% уставного капитала   |
| <i>1.2. Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»                               |
| <i>1.3. Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>  | 123022, г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13   |
| <i>1.4. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>                   | ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.                                  |

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке

| Объект оценки   | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. |                      |                 |
|---|--|----------------------|-----------------|
|   | Затратный подход   | Сравнительный подход | Доходный подход |
| 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест» | 4 559 300 000  | Не применялся        | Не применялся   |

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 559 300 000 рублей**

**(Четыре миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов триста тысяч рублей).**

### 1.5. 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.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

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;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

### **Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:**

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

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.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

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:**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Статья 3).

Под **рыночной стоимостью** понимается

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

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 Свод стандартов и правил общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года, протокол № 07-р.

### **3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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 об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в данном отчете.

Правовой статус объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принята как достоверная без какой-либо юридической проверки. Также в обязанности Оценщика не входила проверка достоверности предоставленной ему финансовой отчетности предприятия.

Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, характеристиках оборудования, основанные на представленных Заказчиком документах, являются достоверными.

Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика.

Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

Профессиональный оценщик не должен разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от клиента или работодателя, равно как и результаты задания, выполненного для работодателя или клиента, за исключением следующих лиц:

- ◆ лиц, письменно уполномоченных клиентом;
- ◆ суда, арбитражного или третейского суда.

Мнение Оценщика действительно только на дату оценки. Дата оценки определена на **21 июня 2019 г.** Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение состояния объектов, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Объект оценки

|  |   |
|--|---|
| <i>1. Объект оценки</i>  | 100% доля в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест» |
| <i>1.1.Размер оцениваемой доли</i>   | 100% уставного капитала   |
| <i>1.2.Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес</i> | Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»                               |
| <i>1.3.Место нахождения организации, ведущей бизнес</i>  | 123022, г.Москва, ул. Сергея Макеева, д.13  |
| <i>1.4.Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес</i>                   | ОГРН: 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 г.                                  |

**Таблица 1. Описание объекта оценки**

| Наименование показателя                            | Характеристик показателя   | Источник информации, ссылки и комментарии   |
|--|--|---|
| Доля в уставном капитале, представленная на оценку | 100%   | В соответствии с заданием на оценку   |
| Обременение (залог, судебное решение)              | Представленный объект на дату оценки обременений не имеет  | Информация отсутствует.<br>Принято – обременений нет  |
| Информация о сделках с долями общества             | Сделки не проводились  | Информация заказчика  |
| Состав участников Общества                         | АО «Инвестиционный альянс»<br>АО «Независимые инвестиции»<br>АО «Системное развитие»<br>АО «Партнерские инвестиции»<br>АО «Созидание и развитие» | Информация заказчика<br><a href="http://www.list-org.com/company/6764232">http://www.list-org.com/company/6764232</a> |
| Уставный капитал Общества                          | 3 050 000 000 рублей (Три миллиарда пятьдесят миллионов рублей)  | Информация заказчика, Устав   |
| Информация об оплате уставного                     | Уставный капитал оплачен полно-  | Информация заказчика, Бухгалтерская   |

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

| Наименование показателя | Характеристик показателя | Источник информации, ссылки и комментарии |
|-------------------------|--------------------------|---|
| капитала                | стью                     | отчетность                                |

**4.2. Реквизиты юридических лиц и Балансовая стоимость данного объекта оценки**

| Наименование   |  | ИНН        | Доля     | Сумма               |
|--|--|------------|----------|---------------------|
| <a href="#">АО "СИСТЕМНОЕ РАЗВИТИЕ"</a><br>(ОКПО:30132169).      | 123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ<br>МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1<br>ПОМ VII КОМ 2              | 7703749131 | 20.9643% | 639.411<br>млн.руб. |
| <a href="#">АО «НЕЗАВИСИМЫЕ<br/>ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:30132147). | 123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ<br>МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1,<br>ПОМ VII, КОМ 2            | 7703749124 | 20.9643% | 639.411<br>млн.руб. |
| <a href="#">АО "ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АЛЬЯНС"</a><br>(ОКПО:30132130).   | 123022, МОСКВА Г, СЕРГЕЯ<br>МАКЕЕВА УЛ, ДОМ 13, ЭТАЖ 1<br>ПОМ VII КОМ 2              | 7703749117 | 20.9643% | 639.411<br>млн.руб. |
| <a href="#">АО «ПАРТНЕРСКИЕ<br/>ИНВЕСТИЦИИ»</a> (ОКПО:69003213). | 117556, МОСКВА Г,<br>ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95,<br>КОРПУС 1, ЧАСТЬ КОМ. № 3               | 7714824905 | 19.7142% | 601.283<br>млн.руб. |
| <a href="#">АО «СОЗИДАНИЕ И РАЗВИТИЕ»</a><br>(ОКПО:69003220).    | 117556, МОСКВА Г,<br>ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95,<br>КОРПУС 1, КОМНАТА № 3В<br>ПОМЕЩЕНИЕ II | 7714824912 | 17.3929% | 530.485<br>млн.руб. |

**4.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.**

Основными участниками ООО «Нординвест» являются АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции», АО «Системное развитие», АО «Партнерские инвестиции», АО «Созидание и развитие».

По состоянию на дату оценки единственным акционером АО «Партнерские инвестиции» и АО «Созидание и развитие» является ЗПИФ акций «Альтернативные инвестиции» под управлением АО УК «Прогрессивные инвестиционные идеи», а единственным акционером АО «Инвестиционный альянс», АО «Независимые инвестиции» и АО «Системное развитие» является ЗПИФ акций «Системные инвестиции» под управлением ТКБ Инвестмент Партнерс (АО).

По состоянию на дату оценки владельцем 100% инвестиционных паёв вышеуказанных закрытых паевых инвестиционных фондов является АО «НПФ ГАЗФОНД пенсионные накопления».

**4.4. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев долей**

Права осуществляются в соответствии с Уставом ООО «Нординвест» и Федеральным законом от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

**Выводы об объекте оценки:** *учитывая тот факт, что объект оценки в данном случае представляет собой 100% долю в уставном капитале, то владение ей предоставляет весь спектр прав, до 100% включительно.*

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

«Бухгалтерский баланс» ООО «Нординвест» на 31.12.2018 года и 31 марта 2019 года;  
«Отчет о финансовых результатах» ООО «Нординвест» за 1 квартал 2019 года и 2018 год;  
Оборотно-сальдовая ведомость за январь-май 2019 г.

#### 4.6. Описание Общества

Основным видом деятельности ООО «Нординвест» является капиталовложения в ценные бумаги.

Таблица 2. Описание Общества

| Наименование показателя   | Характеристика показателя   |
|---|---|
| Полное фирменное наименование в соответствии с Уставом  | Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»   |
| Сокращенное фирменное наименование  | ООО «Нординвест»  |
| Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права | Нет   |
| Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица                                     | 16 СЕНТЯБРЯ 2011 года, ОГРН 1117746731882, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 012077287, выдано Межрайонной ИФНС России № 46 по г.Москве  |
| ИНН   | 7703752511  |
| Коды  | ОКПО 30246081,<br>ОКВЭД 65.23.1   |
| Среднесписочная численность работающих  | 2014 год, 2015 год, 2016 год – 2 человека   |
| Дочерние и зависимые общества   | Дочернее общество АО "Профессиональный Строитель", дата регистрации 11 февраля 2019 года  |
| Основные активы   | ООО «Нординвест» приобрело пакет именных обыкновенных акций банка, наименование на дату оценки Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала ПАО «БАНК СГБ» |

##### 4.6.1. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

В 4 квартале 2011 года ООО «Нординвест» приобрело 5 740 266 обыкновенных акций банка, наименование которого на дату оценки ПАО «БАНК СГБ» (в последующем тексте – Банк), что составляло 86,81% от всех размещенных обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». Номинальная стоимость доли составляла – 2 404 700 000 рублей. В последующем доля увеличена до 100%

В 2012 году решением акционера от 27.08.2012 № 44 банк был переименован в ОАО «БАНК СГБ». На дату оценки наименование Банка – ПАО «БАНК СГБ».

На дату оценки ООО «Нординвест» владеет пакетом именных обыкновенных акций Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала ПАО «БАНК СГБ».

##### Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Регистрационный номер          | 2816       |
| Дата регистрации Банком России | 29.04.1994 |

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

|  |  |
|--|--|
| Основной государственный регистрационный номер               | 1023500000160 (26.08.2002)   |
| БИК  | 041909786  |
| Адрес из устава  | 160001 г.Вологда, ул. Благовещенская д. 3  |
| Адрес фактический  | 160001 г.Вологда, ул. Благовещенская д. 3  |
| Телефон  | 573600, 573601, 573610, 573620   |
| Устав  | Дата согласования последней редакции устава: 05.09.2014  |
| Уставный капитал   | 661 215 300,00 руб., дата изменения величины уставного капитала: 27.03.2007  |
| Лицензия (дата выдачи/последней замены)                      | Лицензия на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов (13.01.2017)<br>Генеральная лицензия на осуществление банковских операций (13.01.2017) |
| Участие в системе страхования вкладов                        | Да   |
| Сайты организации  |  |
| <a href="http://www.severgazbank.ru">www.severgazbank.ru</a> |  |

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Филиалы                 | всего: 2, все в Российской Федерации |
| Представительства       | всего: 2, все в Российской Федерации |
| Дополнительные офисы    | 17                                   |
| Кредитно-кассовые офисы | 1                                    |
| Операционные офисы      | 16                                   |

Источник информации: <http://cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006>

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

Целью создания Общества является извлечение прибыли путем осуществления предпринимательской деятельности.

Инвестиционная деятельность Общества является приоритетным направлением. Инвестиции Общества представляют собой долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения капитала в:

- доленое участие
- выдачу займов
- размещение депозитов.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО «Нординвест» представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 3.

| Показатели                    | 31 декаб-<br>ря 2103 | 31 декаб-<br>ря 2014 | 31 декаб-<br>ря 2015 | 31 декаб-<br>ря 2016 | 31 декаб-<br>ря 2017 | 31 декаб-<br>ря 2018 | 31 марта<br>2019 |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Активы, тыс.руб.              | 3 069 940            | 3 094 599            | 3 122 003            | 3 148 197            | 3 176 972            | 3 206 410            | 3 213 886        |
| Собственный капитал, тыс.руб. | 3 068 617            | 3 092 829            | 3 120 217            | 3 146 422            | 3 175 109            | 3 204 483            | 3 211 968        |
| Выручка, тыс.руб.             | 0                    | 32                   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                |
| Чистая прибыль, тыс.руб.      | 5 559                | 24 205               | 27 388               | 26 225               | 28 666               | 29 374               | 7 485            |

На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.

Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части позитивным.

Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Нординвест», можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной.

За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия.

## **5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **5.1. Применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов**

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дивидендный метод;
- метод прямой капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Чтобы оценить акцию дивидендным методом, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, ожидаемые коэффициенты выплат и ожидаемые темпы роста прибыли на одну акцию с течением времени.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

Оценщик при прогнозировании доходов опирается на ретроспективные данные бухгалтерской отчетности, на основе данных которой прогнозируются будущие доходы. Оценщик получил от Заказчика информацию, которая характеризует деятельность Общества в 2012, 2013 гг., 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 1 кв. 2019 г, в январе-мае 2019 г. По информации Бухгалтерских балансов выручка преимущественно отсутствует. Бизнес-план, который может быть основой составления прогноза, на дату оценки отсутствует. Поэтому доходный подход не применялся.

### **5.2. Применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов**

В соответствии с ст. 12 ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с ст. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов.

**Метод рынка капитала** основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на рынке. Этот метод применяется при покупке неконтрольного пакета акций открытого предприятия, а также для оценки закрытых компаний, которые работают на том же сегменте рынка, что и открытая компания-аналог и имеют сопоставимые финансовые показатели.

**Метод сделок** основан на использовании данных по продажам компаний или их контрольных пакетов. Например, такие сделки могут происходить при слияниях или поглощениях. Этот метод применим для оценки контрольного пакета акций, либо небольших закрытых фирм.

**Метод отраслевых коэффициентов** предполагает использование формул или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику.

Преимущество сравнительного подхода состоит в том, что он базируется на рыночных данных и отражает реально сложившееся соотношение спроса и предложения на конкретной бирже, адекватно учитывающее доходность и риск. К основным недостаткам следует отнести сложность получения информации по достаточному кругу аналогичных компаний; необходимость внесения поправок для улучшения сопоставимости анализируемого материала; кроме того, метод базируется на ретроспективных данных без факта будущих ожиданий.

Сделок с долями Обществ, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с ООО «Нординвест», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

### **5.3. Применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке**

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.

В соответствии с ст. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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.

Затратный подход – метод накопления активов возможно применить, т.к. объектом оценки является предприятие, обладающее материальными и нематериальными активами, рыночную стоимость которых можно определить с достаточной степенью точности;

**Затратный подход** объединяет методы, основанные на оценке необходимых активов и затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки. Затратный подход широко применяется в российской оценочной практике, чаще всего в рамках метода чистых активов. Суть данного подхода заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оцениваются по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитается стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия.

Существует два метода определения стоимости бизнеса в рамках затратного подхода.

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

*Метод ликвидационной стоимости предприятия* применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации или когда есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

В отчетах для расчета стоимости обычно используется 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.

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

Метод реализуется в несколько этапов:

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

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

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

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

© КонсультантПлюс, 1992-2014

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

Таблица 4. Бухгалтерская информация ООО «Нординвест»

| Актив   | Код         | Информация<br>Бухгалтерского<br>баланса,<br>31.12.2018,<br>тыс.руб. | Информация<br>Бухгалтерского<br>баланса,<br>31.03.2019,<br>тыс.руб. | Информация<br>ОСВ за январь-<br>май 2019 г.,<br>тыс.руб. |
|---|-------------|---|---|--|
| Нематериальные активы                                     | 1110        | 0   | 0   | 0  |
| Результаты исследований и разработок                      | 1120        | 0   | 0   | 0  |
| Основные средства   | 1150        | 0   | 0   | 0  |
| Доходные вложения в материальные ценности                 | 1160        | 0   | 0   | 0  |
| Финансовые вложения                                       | 1170        | 3 026 665   | 3 026 765   | 3 026 765  |
| Отложенные налоговые активы                               | 1180        | 8   | 8   | 9  |
| Прочие оборотные активы                                   | 1190        | 0   | 0   | 0  |
| <b>Итого по разделу I</b>                                 | <b>1100</b> | <b>3 026 673</b>  | <b>3 026 773</b>  | <b>3 026 774</b>   |
| Запасы  | 1210        | 0   | 0   | 0  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0   | 0   | 0  |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 11 334  | 12 760  | 14 018   |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 58 400  | 78 400  | 78 400   |
| Денежные средства   | 1250        | 110 003   | 95 953  | 99 254   |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0   | 0   | 0  |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>179 737</b>  | <b>187 113</b>  | <b>191 672</b>   |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>3 206 410</b>  | <b>3 213 886</b>  | <b>3 218 446</b>   |
| <b>Пассив</b>   |             |   |   |  |
| Уставный капитал  | 1310        | 3 050 000   | 3 050 000   | 3 050 000  |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)              | 1370        | 154 483   | 161 968   | 167 110  |
| <b>Итого по разделу III</b>                               | <b>1300</b> | <b>3 204 483</b>  | <b>3 211 968</b>  | <b>3 217 110</b>   |
| Заемные средства  | 1410        | 0   | 0   | 0  |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 1420        | 0   | 0   | 0  |
| Резервы под условные обязательства                        | 1430        | 0   | 0   | 0  |
| Прочие обязательства                                      | 1450        | 0   | 0   | 0  |
| <b>Итого по разделу IV</b>                                | <b>1400</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   |
| Заемные средства  | 1510        | 0   | 0   | 0  |
| Кредиторская задолженность                                | 1520        | 1 888   | 1 877   | 1 291  |
| Доходы будущих периодов                                   | 1530        | 0   | 0   | 0  |
| Резервы предстоящих расходов                              | 1540        | 0   | 0   | 45   |
| Прочие обязательства                                      | 1550        | 39  | 41  | 0  |
| <b>Итого по разделу V</b>                                 | <b>1500</b> | <b>1 927</b>  | <b>1 918</b>  | <b>1 336</b>   |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1700</b> | <b>3 206 410</b>  | <b>3 213 886</b>  | <b>3 218 446</b>   |

Замечание. Несущественное различие сумм активов и пассивов определено округлением при вводе информации.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

## 5.3.1. Расчет стоимости долгосрочных финансовых вложений

Состав долгосрочных финансовых вложений:

|   |                  |
|---|------------------|
| Акции ПАО «БАНК СГБ»  | 2 776 665 460,64 |
| 100% пакет акций АО «Профессиональный строитель»            | 100 000          |
| Долгосрочный депозит (Договор № 10-Д/2013 от 15.08.2013 г.) | 250 000 000      |
| Итого, руб.   | 3 026 765 461    |

Информация о займах:

Таблица 5. Информация о займах

| н/п | Договор                 |            | Дата предоставления | Заемщик                         | Сумма (руб.) | Процентная ставка | Дата возврата |
|-----|-------------------------|------------|---------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
|     | №                       | Дата       |                     |                                 |              |                   |               |
| 1   | Договор займа №5/н-2016 | 21.12.2016 | 21.12.2016          | АО "Независимые инвестиции"     | 58 400 000   | 9,5%              | 20.12.2019 г. |
| 2   | Договор займа №7/н-2019 | 25.03.2019 | 25.03.2019          | АО "Профессиональный строитель" | 20 000 000   | 11,0%             | 25.03.2020 г. |

Таблица 6. Расчет стоимости займов

| Сумма займа, руб. | Ставка % | Дата начала накопления % | Дата окончания накопления % | Дней | Сумма процентов с 01.06.2019, руб. | Проценты, * накопленные до 01.06.2019, руб. | Итого, руб. |
|-------------------|----------|--------------------------|-----------------------------|------|------------------------------------|---|-------------|
| 58 400 000        | 9,5%     | 01.06.2019               | 20.12.2019                  | 203  | 3 085 600                          | 13 542 785                                  | 75 028 385  |
| 20 000 000        | 11%      | 01.06.2019               | 25.03.2020                  | 299  | 1 802 192                          | 403 836                                     | 22 206 028  |

\*Эта величина отражена по строке (1230) «Дебиторская задолженность»

Таблица 7. Расчет стоимости займов (продолжение)

| Сумма займа, руб. | Сумма займа и накопленных процентов на дату погашения займа, руб. | Дата окончания договора займа | Дата оценки | Период дисконтирования, лет | Ставка дисконтирования | Фактор дисконтирования | Текущая стоимость, руб. |
|-------------------|---|-------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 58 400 000        | 75 028 385  | 20.12.2019                    | 21.06.2019  | 0,50                        | 7,36%                  | 0,9651                 | 72 409 894              |
| 20 000 000        | 22 206 028  | 25.03.2020                    | 21.06.2019  | 0,76                        | 7,47%                  | 0,9467                 | 21 022 447              |
| 78 400 000        | 97 234 413  |                               |             |                             |                        |                        | 93 432 341              |

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях\* (по 30 крупнейшим банкам)

|              | Физические лица, со сроком привлечения |  |                                      |                  |                   |                      |                                       |                                     |                    |             | Нефинансовых организаций, со сроком привлечения |  |                  |                   |                      |                                       |                    | % годовых |             |
|--------------|--|--|--------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------|---|--|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------|-------------|
|              | до востребования**                     | до 30 дней, включая "до востребования" | до 30 дней, кроме "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | до 1 года, кроме "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года                                    | до 30 дней, включая "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет |           | свыше 3 лет |
| Декабрь 2018 | 6,08                                   | 5,44                                   | 4,63                                 | 5,10             | 5,79              | 5,69                 | 5,60                                  | 5,56                                | 6,91               | 6,48        | 6,90  | 6,52                                   | 7,24             | 7,78              | 7,98                 | 6,58                                  | 7,57               | 6,93      | 7,55        |
| Январь 2019  | 5,53                                   | 5,20                                   | 4,96                                 | 5,13             | 6,73              | 5,82                 | 6,05                                  | 6,07                                | 6,97               | 6,54        | 6,96  | 6,49                                   | 7,26             | 7,72              | 7,49                 | 6,55                                  | 7,24               | 7,72      | 7,24        |
| Февраль 2019 | 4,96                                   | 4,82                                   | 4,73                                 | 5,34             | 6,61              | 6,40                 | 6,17                                  | 6,22                                | 7,11               | 6,68        | 7,10  | 6,45                                   | 7,24             | 7,60              | 7,93                 | 6,51                                  | 7,17               | 6,31      | 7,14        |
| Март 2019    | 5,36                                   | 5,08                                   | 4,84                                 | 5,19             | 6,38              | 6,37                 | 6,04                                  | 6,07                                | 7,15               | 6,91        | 7,14  | 6,39                                   | 7,04             | 7,58              | 7,71                 | 6,44                                  | 7,62               | 7,24      | 7,54        |
| Апрель 2019  | 5,54                                   | 5,00                                   | 4,71                                 | 5,31             | 5,96              | 6,01                 | 5,68                                  | 5,69                                | 6,94               | 6,72        | 6,94  | 6,38                                   | 6,86             | 7,36              | 7,47                 | 6,42                                  | 7,46               | 7,23      | 7,43        |

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

Динамика показателя определяется как средним процентным оттоком, так и объемом привлеченных средств.

\*\*В том числе вкладам, по которым условия договора допускают совершение равноудачных операций в пределах олимпы, превышающей неснимаемый остаток, при условии, что величина неснимаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

|              | организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*<br>(по крупнейшим банкам) |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              |
|--------------|---|-------------|--------------|--|------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|
|              | % годовых   |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              |
|              | Нефинансовых организаций, со сроком привлечения   |             |              |  |                  |                   |                      |                                       |                    |             |              |
|              | от 1 года до 3 лет  | свыше 3 лет | свыше 1 года | до 30 дней, включая "до востребования" | от 31 до 90 дней | от 91 до 180 дней | от 181 дня до 1 года | до 1 года, включая "до востребования" | от 1 года до 3 лет | свыше 3 лет | свыше 1 года |
| Декабрь 2018 | 6,91  | 6,48        | 6,90         | 6,52                                   | 7,24             | 7,78              | 7,98                 | 6,58                                  | 7,57               | 6,93        | 7,55         |
| Январь 2019  | 6,97  | 6,54        | 6,96         | 6,49                                   | 7,26             | 7,72              | 7,49                 | 6,55                                  | 7,24               | 7,72        | 7,24         |
| Февраль 2019 | 7,11  | 6,68        | 7,10         | 6,45                                   | 7,24             | 7,60              | 7,93                 | 6,51                                  | 7,17               | 6,31        | 7,14         |
| Март 2019    | 7,15  | 6,91        | 7,14         | 6,39                                   | 7,04             | 7,58              | 7,71                 | 6,44                                  | 7,62               | 7,24        | 7,54         |
| Апрель 2019  | 6,94  | 6,72        | 6,94         | 6,38                                   | 6,86             | 7,36              | 7,47                 | 6,42                                  | 7,46               | 7,23        | 7,43         |

\* Средневзвешен в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.

Динамика показат

\*\*В том числе вклеснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

### Рис. Источник информации для определения ставки дисконтирования

ООО «Нординвест» приобрело пакет именных обыкновенных акций банка с наименованием на дату оценки Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала ПАО «БАНК СГБ».

Балансовая стоимость пакета акций – 2 776 665 тыс.руб. Номинальная стоимость одной ценной бумаги 100 рублей. Балансовая стоимость одной акции – 419,13 рублей.

Была сделана независимая оценка доли, которая показала следующие результаты на дату оценки.

Таблица 8. Результаты оценки ПАО «БАНК СГБ»

| Подходы к оценке  | Стоимость по подходу, с учетом скидок на недостаточность контроля и недостаточную ликвидность, руб. | Весовой коэффициент | Расчеты       |
|---|---|---------------------|---------------|
| Сравнительный подход  | не применялся   |                     |               |
| Затратный подход  | 3 891 340 000   | 0,55                | 2 140 237 000 |
| Доходный подход   | 4 548 790 000   | 0,45                | 2 046 955 500 |
| Итого   |   |                     | 4 187 192 500 |
| Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно |   |                     | 4 187 200 000 |

Таблица 9. Информация о депозите

|   |   |
|---|---|
| Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала                        | ООО "Нординвест"                                    |
| Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал                        | на индивидуальной основе и уровне банковской группы |
| Тип инструмента   | субординированный кредит (депозит, заем)            |
| Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала                                     | 250 000 тыс. рублей                                 |
| Номинальная стоимость инструмента   | 250 000 тыс. рублей                                 |
| Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета                       | обязательство, учитываемое по балансовой стоимости  |
| Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента                                      | 15.08.2013  |
| Наличие срока по инструменту  | срочный   |
| Дата погашения инструмента  | 31.03.2026  |
| Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России | нет   |

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

|   |  |
|---|--|
| Первоначальная дата (даты) возможной реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента, условия реализации такого права и сумма выкупа (погашения) | досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников дополнительного капитала Банка |
| Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента  | не применимо   |
| Тип ставки по инструменту   | фиксированная ставка   |
| Ставка  | 10,00%   |
| Уровень капитала, в инструмент которого конвертируется инструмент   | базовый капитал  |
| Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента, в который конвертируется инструмент  | ПАО "БАНК СГБ"   |

На дату оценки возможно сделать расчеты в предположении, что депозит будет возвращен в 2026 году. Аналогичное предположение сделано в расчетах доходным подходом стоимости 100% СК ПАО «БАНК СГБ».

Ставка дисконтирования принята на основе ставки, использованной при расчете стоимости 100% СК ПАО «БАНК СГБ» (17,84%).

### Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

| Дата       | 0,25 | 0,5  | 0,75 | 1    | 2    | 3    | 5    | 7    | 10   | 15   | 20   | 30   |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 14.06.2019 | 7,22 | 7,24 | 7,25 | 7,26 | 7,30 | 7,37 | 7,50 | 7,61 | 7,73 | 7,87 | 7,97 | 8,08 |
| 13.06.2019 | 7,26 | 7,27 | 7,29 | 7,30 | 7,34 | 7,41 | 7,54 | 7,65 | 7,77 | 7,92 | 8,03 | 8,16 |
| 11.06.2019 | 7,31 | 7,32 | 7,32 | 7,33 | 7,36 | 7,41 | 7,52 | 7,62 | 7,73 | 7,89 | 8,00 | 8,12 |
| 10.06.2019 | 7,30 | 7,31 | 7,32 | 7,33 | 7,36 | 7,41 | 7,53 | 7,64 | 7,75 | 7,91 | 8,03 | 8,17 |
| 07.06.2019 | 7,33 | 7,33 | 7,34 | 7,34 | 7,37 | 7,43 | 7,57 | 7,68 | 7,79 | 7,96 | 8,08 | 8,22 |

[http://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

Различие в ставке доходности 20-летних и 7-и летних облигаций в среднем составляет 0,382%. Таким образом, ставка дисконтирования принимается в размере 17,84% - 0,382% = 17,46% (округленно).

Таблица 10. Расчет текущей стоимости депозита

| Дата уплаты %                                    |             | 31.03. 2020 | 31.03. 2021 | 31.03. 2022 | 31.03. 2023 | 31.03. 2024 | 31.03. 2025 | 31.03. 2026 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Дней от 01.06.2019                               |             | 304         |             |             |             |             |             |             |
| Дней от предыдущей выплаты                       |             |             | 365         | 365         | 365         | 366         | 365         | 365         |
| Проценты, накопленные до 01.06.2019 по ОСВ, руб. | 71221,93    |             |             |             |             |             |             |             |
| Проценты за период, руб.                         |             | 20 821 918  | 25 000 000  | 25 000 000  | 25 000 000  | 25 068 493  | 25 000 000  | 25 000 000  |
| Проценты всего, руб.                             |             | 20 893 140  | 25 000 000  | 25 000 000  | 25 000 000  | 25 068 493  | 25 000 000  | 25 000 000  |
| Возврат депозита, руб.                           |             |             |             |             |             |             |             | 250 000 000 |
| Дата оценки                                      | 21.06. 2019 |             |             |             |             |             |             |             |

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

|                        |             |            |            |            |            |            |           |            |
|------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Ставка дисконтирования | 17,46%      |            |            |            |            |            |           |            |
|                        |             | 284        | 365        | 365        | 365        | 366        | 365       | 365        |
|                        |             | 0,78       | 1,78       | 2,78       | 3,78       | 4,78       | 5,78      | 6,78       |
|                        |             | 0,882      | 0,7509     | 0,6393     | 0,5443     | 0,4634     | 0,3945    | 0,3359     |
|                        | 180 641 989 | 18 427 749 | 18 772 500 | 15 982 500 | 13 607 500 | 11 616 740 | 9 862 500 | 92 372 500 |
|                        | 180 642 000 |            |            |            |            |            |           |            |

Таблица 11. Результаты оценки финансовых вложений

| Финансовые вложения                              | Значение по балансу, руб. | Рыночная стоимость, руб. |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Акции ПАО «БАНК СГБ»                             | 2 776 665 461             | 4 187 200 000            |
| 100% пакет акций АО «Профессиональный строитель» | 100 000                   | 100 000                  |
| Депозит долгосрочный                             | 250 000 000               | 180 642 000              |
| Итого долгосрочные вложения                      | 3 026 765 461             | 4 367 942 000            |

## 5.3.2. Расчет стоимости дебиторской задолженности, кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность – 14 018 тыс.руб.

|   |            |
|---|------------|
| Проценты по займу АО «Независимые инвестиции»     | 13 542 785 |
| Проценты по займу АО «Профессиональный строитель» | 403 836    |
| Итого проценты по займам, руб.                    | 13 946 621 |
| Проценты по депозиту, руб.                        | 71 222     |
| Всего, руб.                                       | 14 017 843 |

Поскольку вся задолженность учтена, к расчетам принимается 0 рублей.

Кредиторская задолженность преимущественно состоит из задолженности по налогам и сборам (1 286 тыс.руб. из 1 291 тыс.руб.). Кредиторская задолженность по обязательным платежам традиционно не переоценивается.

## 5.3.3. Расчет стоимости собственного капитала ООО «Нординвест»

Таблица 12. Расчет стоимости СК ООО «Нординвест»

| Актив                                     | Код         | Информация бухгалтерского учета, 31.05.2019, тыс.руб. | Стоимость после переоценки, тыс.руб. |
|---|-------------|---|--------------------------------------|
| Нематериальные активы                     | 1110        | 0   | 0                                    |
| Результаты исследований и разработок      | 1120        | 0   | 0                                    |
| Основные средства                         | 1150        | 0   | 0                                    |
| Доходные вложения в материальные ценности | 1160        | 0   | 0                                    |
| Финансовые вложения                       | 1170        | 3 026 765   | 4 367 942                            |
| Отложенные налоговые активы               | 1180        | 9   | 9                                    |
| Прочие оборотные активы                   | 1190        | 0   | 0                                    |
| <b>Итого по разделу I</b>                 | <b>1100</b> | <b>3 026 774</b>                                      | <b>4 367 951</b>                     |
| Запасы                                    | 1210        | 0   | 0                                    |

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

| Актив   | Код         | Информация бухгалтерского учета,<br>31.05.2019, тыс.руб. | Стоимость после переоценки,<br>тыс.руб. |
|---|-------------|--|---|
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220        | 0  | 0                                       |
| Дебиторская задолженность                                 | 1230        | 14 018   | 0                                       |
| Финансовые вложения                                       | 1240        | 78 400   | 93 432                                  |
| Денежные средства   | 1250        | 99 254   | 99 254                                  |
| Прочие оборотные активы                                   | 1260        | 0  | 0                                       |
| <b>Итого по разделу II</b>                                | <b>1200</b> | <b>191 672</b>   | <b>192 686</b>                          |
| <b>БАЛАНС</b>   | <b>1600</b> | <b>3 218 446</b>   | <b>4 560 637</b>                        |
| <b>Пассив (обязательства)</b>                             |             |  |   |
| Заемные средства  | 1410        | 0  | 0                                       |
| Отложенные налоговые обязательства                        | 1420        | 0  | 0                                       |
| Резервы под условные обязательства                        | 1430        | 0  | 0                                       |
| Прочие обязательства                                      | 1450        | 0  | 0                                       |
| <b>Итого по разделу IV</b>                                | <b>1400</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                                |
| Заемные средства  | 1510        | 0  | 0                                       |
| Кредиторская задолженность                                | 1520        | 1 291  | 1 291                                   |
| Доходы будущих периодов                                   | 1530        | 0  | 0                                       |
| Резервы предстоящих расходов                              | 1540        | 45   | 45                                      |
| Прочие обязательства                                      | 1550        | 0  | 0                                       |
| <b>Итого по разделу V</b>                                 | <b>1500</b> | <b>1 336</b>   | <b>1 336</b>                            |
| <b>Итого обязательства</b>                                | <b>1700</b> | <b>1 336</b>   | <b>1 336</b>                            |
| <b>Итого разность между активами и обязательствами</b>    |             | <b>3 218 446</b>   | <b>4 559 301</b>                        |

Расчеты показывают, что рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Нордвест» на дату оценки составляет округленно

**4 559 300 000 рублей**

**(Четыре миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов триста тысяч рублей).**

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**ОЦЕНКА Пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в размере 100% уставного капитала ПАО «БАНК СГБ»**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»).

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки - бездокументарные именные эмиссионные бессрочные ценные бумаги, права на которые фиксируются у лиц, имеющих специальную лицензию.

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| 1. Объект оценки   | 6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ») |   |  |
| 1.1. Количество, категория (тип) акций   | 6 612 153 обыкновенных акции  |   |  |
| 1.2. Размер оцениваемой доли   | 100% уставного капитала   |   |  |
| 1.3. Номер и дата государственной регистрации выпуска акций  | Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг                               | Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска) |  |
|  | 10102816В   | 11.05.2007  |  |
| 1.4. Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес | Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»)  |   |  |
| 1.5. Место нахождения организации, ведущей бизнес  | 160001, Вологодская область, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3  |   |  |
| 1.6. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес                   | ОГРН 1023500000160, дата присвоения 26.08.2002 года   |   |  |

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении подходов к оценке\*

| Объект оценки  | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. |                      |                 |
|--|--|----------------------|-----------------|
|  | Затратный подход   | Сравнительный подход | Доходный подход |
| Вес результата   | 0,55   |                      | 0,45            |
| 6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных именных бездокументарных акции Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ») | 3 891 340 000  | не применялся        | 2 046 955 500   |

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 187 200 000 рублей**

(Четыре миллиарда сто восемьдесят семь миллионов двести тысяч рублей).

## 1.5. 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.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Объект оценки

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1. Объект оценки  | 6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ») |   |  |
| 1.1.Количество, категория (тип) акций   | 6 612 153 обыкновенных акции  |   |  |
| 1.2.Размер оцениваемой доли   | 100% уставного капитала   |   |  |
| 1.3.Номер и дата государственной регистрации выпуска акций  | Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг                               | Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска) |  |
|   | 10102816В   | 11.05.2007  |  |
| 1.4.Полное и сокращенное фирменное наименование (включая организационно-правовую форму), ведущей бизнес | Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»)  |   |  |
| 1.5.Место нахождения организации, ведущей бизнес  | 160001, Вологодская область, г.Вологда, ул.Благовещенская, д.3  |   |  |
| 1.6.Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес                   | ОГРН 1023500000160, дата присвоения 26.08.2002 года   |   |  |

Таблица 13. Описание объекта оценки

| Наименование показателя                                   | Характеристик показателя   | Источник информации, ссылки и комментарии   |
|---|--|---|
| Ценная бумага   | Акция  | В соответствии с Уставом (в редакции, утвержденной 29 июня 2016 года Решением единственного акционера (годового) №14), по решению Общего собрания акционеров возможен выпуск именных привилегированных акций. |
| Вид ценной бумаги   | Бездокументарная именная   |   |
| Категория ценной бумаги                                   | Обыкновенная   |   |
| Тип привилегированных акций                               | Привилегированные акции эмитентом объекта оценки не выпускались (на дату оценки) |   |
| Прочие характеристики акции                               | Бессрочные, эмиссионные  | Устав ПАО «БАНК СГБ»  |
| Номинальная стоимость акции                               | 100 рублей (Сто) рублей  |   |
| Размер уставного капитала                                 | 661 215 300 рублей   |   |
| Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО | 6 612 153  |   |
| Количество акций, представленных                          | 6 612 153 (Шесть миллионов шесть-  | В соответствии с заданием на оценку   |

| Наименование показателя   | Характеристик показателя   | Источник информации, ссылки и комментарии  |
|---|--|--|
| для оценки  | сот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции   |  |
| Акции, выкупленные обществом  | Акции обществом не выкупались на дату оценки   | Информация получена от заказчика, подтверждена информацией Бухгалтерского баланса  |
| Количество оплаченных акций   | 6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции   | Принято: 100% акций оплачено на дату оценки  |
| Количество голосующих акций в обществе  | 6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции   | Информация получена от заказчика   |
| Доля оцениваемых акций от количества голосующих акций   | 100%   | Расчет оценщика  |
| Правоустанавливающий документ на акции  | Не предоставлен  | Не предоставлен  |
| Государственный регистрационный номер выпуска акций   | Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг  | Информация заказчика   |
|   | Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)  |  |
|   | 10102816В  | 11.05.2007   |
| Подтверждение обращаемости объекта оценки   | Подтверждающим документом является Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг  | Отчет об итогах выпуска ценных бумаг у оценщика отсутствует  |
| Правоподтверждающий документ на объект оценки, представленный на оценку   | Правоподтверждающим документом является Выписка по счету депо Национального расчетного депозитария на дату заключения договора о проведении оценки   | Поскольку оценка акций ПАО «БАНК СГБ» осуществляется в рамках переоценки активов (финансовых вложений), то в получении оценщиком данного документа нет необходимости.                            |
| Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг   | Реестродержателем ПАО «БАНК СГБ» является ООО «Партнер», адрес места нахождения Вологодская область, город Череповец, проспект Победы, д.22  | Информация с сайта <a href="http://www.partner-reestr.ru/information-disclosure/registry-list">http://www.partner-reestr.ru/information-disclosure/registry-list</a> , дата раскрытия 17.02.2017 |
| Обременение акций (залог, судебное решение)   | Представленные акции на дату оценки обременений не имеют   | Информация отсутствует. Принято – обременений нет  |
| Распорядительные права акций, в голосующей доле оцениваемых акций   | Владелец оцениваемого пакета в размере 100% имеет все права  | Устав ПАО «БАНК СГБ» (ФЗ «Об акционерных обществах»)   |
| Прохождение листинга у организатора торговли  | Нет  | Информация заказчика   |
| Информация о сделках с акциями эмитента на организованных торгах  | Торги не проводились   | Информация заказчика   |
| Информация о выплате дивидендов   | Дивиденды выплачивались в 2012 году на сумму 280 млн. рублей<br>Из Отчета кредитной организации о финансовых результатах за 2013, 2014 год, 2015 год (форма 0409102, итоговые строки, тыс.руб.) следует, что распределение между акционерами в виде дивидендов равно 0. Выплаты дивидендов за 2016 и 2017 гг. равны 0, за 2018 г. – 0 руб. | Отчет о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2018 г., код формы 0409814, Отчет о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2019 г., код формы 0409814             |
| Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям, и права, предоставляемые этими акциями | Количество объявленных обыкновенных именных акций составляет 10 000 000 номинальной стоимостью 100 рублей  | В соответствии с п.3.2.1 Устава (в редакции, утвержденной 29 июня 2016 года Решением единственного акционера (годового) №14)   |
| Дата согласования последней редакции Устава   | 22.08.2016 г.  | <a href="http://cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006">http://cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006</a>  |

| Наименование показателя | Характеристик показателя | Источник информации, ссылки и комментарии                            |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Дата изменений в Устав  | 12.12.2016 г.            | Сайт <a href="https://severgazbank.ru/">https://severgazbank.ru/</a> |

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

Таблица 14. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки

| Наименование, ФИО собственника                        | Место нахождения   | ОГРН  | ИНН          | Размер доли (в %) |
|---|--|---|--------------|-------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» | г. Москва, ул. Сергея Макеева, д.13, этаж 1, пом. VII, ком.2 | 1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 МИФНС № 46 по г. Москве | 770377752511 | 100%              |

Источник: Справка ООО «Партнер»

Балансовая стоимость объекта оценки – 2 776 765 000,00 рублей

## 2.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2%.

Таблица 15. Уставный капитал эмитента

| Наименование ценных бумаг | Государственный регистрационный номер   |   | Общее количество, шт. | Номинал одной ценной бумаги, руб. |
|---------------------------|---|---|-----------------------|-----------------------------------|
| Обыкновенные акции (ОА)   | Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг | Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска) | 6 612 153             | 100,0                             |
|                           | 10102816В   | 11.05.2007  |                       |                                   |

Источник: Информация Заказчика

Таблица 16. Информация о структуре уставного капитала ПАО «БАНК СГБ»

| Наименование (Ф.И.О.)  | Место проживания или регистрации (место нахождения) | Доля в УК, % | Количество ценных бумаг, выпуск, шт | Номинальная стоимость 1 обыкновенной акции, руб. | Стоимость пакета акций, руб. |
|--|---|--------------|-------------------------------------|--|------------------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» (г.Москва) | г.Москва, ул.Сергея Макеева, д.13                   | 100%         | 6 612 153                           | 100  | 661 215 300                  |
| <b>СУММА:</b>  |   | <b>100%</b>  | <b>6 612 153</b>                    |  | <b>661 215 300</b>           |

Источник: Информация Заказчика

Таблица 17. Информация о ретроспективе структуры уставного капитала ПАО «БАНК СГБ»

| Наименование организации   | Доля в уставном капитале |               |               |
|--|--------------------------|---------------|---------------|
|  | на 01.01.2012            | на 01.01.2013 | на 31.12.2013 |
| Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест» (г.Москва) | 86,81%                   | 99,76%        | 100%          |
| «Газпромбанк» (Открытое акционерное общество)                    | 11,55%                   | -             |               |
| Другие акционеры (физические и юридические)                      | 1,62%                    | 0,24%         |               |

| Наименование организации | Доля в уставном капитале |               |               |
|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | на 01.01.2012            | на 01.01.2013 | на 31.12.2013 |
| лица)                    |                          |               |               |

Таблица 18. Информация о ретроспективе величины уставного капитала ПАО «БАНК СГБ»

| Обыкновенные<br>Акции | На 26 мая 2006 года   |                                  | На 31 декабря 2010 года и далее |                                  |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                       | Кол-во акций,<br>штук | Номинальная стои-<br>мость, руб. | Кол-во акций,<br>штук           | Номинальная стои-<br>мость, руб. |
|                       | 3 604 031             | 360 403 100                      | 6 612 153                       | 661 215 300                      |

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

Права осуществляются в соответствии с Уставом ПАО «БАНК СГБ» и Федеральным законом «Об акционерных обществах».

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

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

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;
- право на получение дивиденда из чистой прибыли Общества;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право требовать в установленных законом случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;
- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных обыкновенных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в обыкновенные акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему акций данной категории;
- при осуществлении преимущественного права приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций Общества и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции Общества, право по своему усмотрению оплатить такие размещаемые эмиссионные ценные бумаги Общества деньгами, если решение, являющееся основанием для размещения таких эмиссионных ценных бумаг, предусматривает их оплату неденежными средствами;
- право в установленном законом порядке требовать от держателя реестра акционеров Общества подтверждения его прав на принадлежащие ему акции Общества путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, содержащей данные об

этом акционере, или справки о том, что он не включен в список лиц, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций;

- право требовать предоставления ему Обществом выписки из списка лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых Обществом дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, содержащей данные об этом акционере, или справки о том, что он не включен в такой список лиц;
- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;
- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного законом порядка;
- право в установленном законом порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований закона и настоящего Устава, в случае, если он не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

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

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, при условии, что они включены в такой список;
- в установленном законом порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, члену Правления и к Президенту Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу.

Акционеры (акционер), 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.

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

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

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2017, 2018 год;
2. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 г. и 2018 г. в соответствии с МСФО;
3. Бухгалтерский Баланс (публикуемая форма) на 1 января 2019 года, 1 апреля 2019 года;

4. Код формы 0409123 (Расчет собственных средств) на 01 января 2019 года, на 01 апреля 2019 г., на 1 мая 2019 г.;
5. Код формы 0409102 (Отчет о финансовых результатах) на 01 января 2019 года и 01 апреля 2019 года;
6. Код формы 0409101 (Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета) по состоянию на 01 января 2019 года и 01 апреля 2019 года, 01 мая 2019 года;
7. Код формы 0409135. Информация об обязательных нормативах и о других показателях деятельности кредитной организации по состоянию на 01 января 2019 года и 01 апреля 2019 года, 01 мая 2019 года;
8. Консолидированная финансовая отчетность за 1 квартал 2019 года в соответствии с МСФО.

## 2.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 19. Описание эмитента, выпустившего акции

| Наименование показателя  | Характеристика показателя  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
|--|--|---------|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------------|----|-------------------------|---|--------------------|----|
| Полное наименование эмитента акций   | Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Сокращенное фирменное наименование эмитента акций  | ПАО «БАНК СГБ»   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Место нахождения Общества  | 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Почтовый адрес   | 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д.3  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Учредительный документ Общества  | Действующая редакция Устава ОАО «БАНК СГБ» утверждена Решением единственного акционера 29 июня 2016 года № 14, согласована 22 августа 2016 г., изменения № 1 в Устав утверждены 12.12.2016 г.  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Филиалы и представительства Общества   | <table> <tr> <td>Филиалы</td> <td>всего: 2, все в Российской Федерации</td> </tr> <tr> <td>Представительства</td> <td>всего: 2, все в Российской Федерации</td> </tr> <tr> <td>Дополнительные офисы</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Кредитно-кассовые офисы</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Операционные офисы</td> <td>16</td> </tr> </table> <p><a href="http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006">http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006</a><br/>Дополнительная информация представлена ниже</p> | Филиалы | всего: 2, все в Российской Федерации | Представительства | всего: 2, все в Российской Федерации | Дополнительные офисы | 17 | Кредитно-кассовые офисы | 1 | Операционные офисы | 16 |
| Филиалы  | всего: 2, все в Российской Федерации   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Представительства  | всего: 2, все в Российской Федерации   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Дополнительные офисы   | 17   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Кредитно-кассовые офисы  | 1  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Операционные офисы   | 16   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Дочерние и зависимые общества  | ООО «СБГ-лизинг», доля участия 99%   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Данные о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальные права  | -  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица  | Общество зарегистрировано 26/08/2002, Основной государственный регистрационный номер 102350000160. Номер Свидетельства №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФРСФДЮЛ  | <a href="https://fedresurs.ru/company/db47e44c-6473-46e8-af8b-ea7ddb27f726">https://fedresurs.ru/company/db47e44c-6473-46e8-af8b-ea7ddb27f726</a>  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Идентификационный номер налогоплательщика  | 3525023780   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Банковский идентификационный код   | 041909786  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента   | 65.12 Прочее денежное посредничество   |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |
| 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   | <a href="http://www.severgazbank.ru">http://www.severgazbank.ru</a>  |         |                                      |                   |                                      |                      |    |                         |   |                    |    |

| Наименование показателя   | Характеристика показателя   |
|---|---|
| Сведения о составлении эмитентом финансовой (бухгалтерской) отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Российскими стандартами бухгалтерской отчетности    | Финансовая отчетность составляется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и с Российскими стандартами бухгалтерской отчетности  |
| Сведения о лицензиях эмитента   | Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2816, выдана Центральным Банком Российской Федерации 13 января 2017 года, без ограничения срока действия<br>См. также нижеследующую информацию  |
| Структура и компетенция органов управления  | В соответствии с Уставом ПАО «БАНК СГБ»   |
| 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 ПАО «БАНК СГБ»   |
| Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.   | Оценка сделана в предположении, что<br>-- По состоянию на дату оценки Банк не имеет непокрытых рисков по судебным процессам, которые в будущем могут оказать существенное влияние на его финансово- хозяйственную деятельность,<br>-- Общая величина обязательств, которые могут возникнуть в результате каких-либо исков в отношении Банка, не может оказать существенного отрицательного влияния на финансовое положение Банка.<br>-- По состоянию на дату оценки величина условных обязательств некредитного характера, связанных с незавершенными на отчетную дату судебными разбирательствами, в которых Банк выступает в качестве ответчика, отсутствуют, условные обязательства некредитного характера также отсутствуют.<br>Принято: административных нарушений нет |
| Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций   | Отсутствует   |
| Прогнозные данные, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость  | Отсутствуют   |
| <b>Дополнительная информация</b>  |   |
| Конкуренты эмитента   | Информация у оценщика отсутствует   |
| Площадь и перечень объектов недвижимого имущества   | Общество обладает недвижимым имуществом в городах, в которых осуществляется деятельность  |
| Среднесписочная численность сотрудников за год  | По состоянию на 1 января 2016 года численность сотрудников Банка составила 1 437 человек, на 1 января 2017 года – 1087 человек.<br>По состоянию на 31 марта 2019 года среднесписочная численность персонала Группы составляет 1 116 человека (31 декабря 2018 года: 1 132 человека).  |

### 2.6.1. Информация, характеризующая деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

Открытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК» работает на рынке банковских услуг с 29 апреля 1994 года.

Банк был основан в Вологде в 1994 году как Закрытое акционерное общество Акционерно-коммерческий банк «МАРСБАНК».

Зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 29 апреля 1994 года, регистрационный номер 2816.

Решением годового общего собрания акционеров от 16 мая 1997 года Банк переименован в Закрытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Се-

вера «СЕВЕРГАЗБАНК» (лицензия ЦБ РФ № 2816 от 01.08.03г.). В связи с изменением типа акционерного общества со 2 апреля 1999 года полное наименование Банка изменилось на Открытое акционерное общество коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК» (Лицензия ЦБ РФ № 2816 от 01.08.03г.)

26.08.2002 получено свидетельство о внесении записи о банке в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1023500000160.

С 8 ноября 2012 г., по решению годового общего собрания акционеров, Банк носил фирменное наименование ОАО "БАНК СГБ". 22 мая 2015 года в Единый государственный реестр юридических лиц была внесена запись о регистрации изменений в устав банка с новым наименованием. Полное фирменное наименование банка на русском языке – Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК». Сокращенное фирменное наименование банка на русском языке - ПАО «БАНК СГБ». Полное фирменное наименование банка на английском языке - Public Joint-Stock Company «BANK SGB». Сокращенное фирменное наименование банка на английском языке – «BANK SGB» PJSC.

Генеральная лицензия Банка России №2816 от 08.06.2015, новая дата выдачи 13.01.2017 г.

По состоянию на 1 января 2015 года региональная сеть Банка состояла из 9 филиалов и 58 дополнительных офисов, 5 операционных офисов, 4 операционных кассы вне кассового узла, расположенных в ключевых регионах – на Северо-Западе, в Республике Коми, Красноярском крае, городах Москве и Санкт-Петербург.

В 2015 году Банком в целях оптимизации и повышения эффективности работы региональной сети были проведены следующие мероприятия:

-- реорганизация Ивановского филиала: перевод филиала в статус операционного офиса с переподчинением Ярославскому филиалу,

-- переподчинение внутренних структурных подразделений Ивановского филиала Ярославскому,

-- реорганизация Котласского филиала: перевод филиала в статус дополнительного офиса с переподчинением Архангельскому филиалу,

-- переподчинение внутренних структурных подразделений Котласского филиала Архангельскому,

-- реорганизация Великоустюгского филиала: перевод филиала в статус дополнительного офиса с переподчинением Вологодской региональной дирекции, переподчинение внутренних структурных подразделений Великоустюгского филиала Вологодской региональной дирекции,

-- закрытие Норильского филиала, открытие Представительства в г. Норильск,

-- закрытие 17 внутренних структурных подразделений филиалов в следующих городах: Вологда, Череповец, Норильск, Сыктывкар, Микунь, Сосногорск, Воркута, Старая Русса, Котлас, Великий Устюг, Иваново, а также населенных пунктах: п. Воргашор, п. Кадуй, д. Погорелово).

По состоянию на 1 января 2016 года региональная сеть Банка состояла из 5 филиалов и 57 внутренних структурных подразделений, расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Изменениями № 1 в Устав ПАО «БАНК СГБ», от 12 декабря 2016 года, полное наименование «Публичное акционерное общество «БАНК СГБ» было заменено на «Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК».

По состоянию на дату оценки:

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| Филиалы | всего: 2, все в Российской Федерации |
|---------|--------------------------------------|

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Представительства       | всего: 2, все в Российской Федерации |
| Дополнительные офисы    | 17                                   |
| Кредитно-кассовые офисы | 1                                    |
| Операционные офисы      | 16                                   |

## Филиалы

| Регистрационный номер | Наименование*       | Дата регистрации | Место нахождения (фактический адрес)                                     |
|-----------------------|---------------------|------------------|--|
| 17                    | Санкт-Петербургский | 15.06.2004       | 198095, г. Санкт-Петербург, ул. Маршала Говорова, д. 35, лит. А, пом. 2Н |
| 19                    | Московский          | 06.09.2012       | 121069, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.2/62, стр.4.                |

\* Не включает в себя слово «Филиал» и наименование головной кредитной организации.

## Представительства

| Порядковый номер | Наименование   | Дата открытия | Место нахождения  |
|------------------|----------------|---------------|---|
| 1                | в г. Воркута   | 12.03.2018    | 169906, Республика Коми, г. Воркута, ул. Мира, д. 6 Б   |
| 2                | в г. Норильске | 25.12.2015    | 683316, Красноярский край, г. Норильск, район Центральный, ул. Завенягина, д. 6, корпус 2, пом. 160 |

ПАО «БАНК СГБ» 25 лет осуществляет свою деятельность на региональном финансовом рынке, практически во всех регионах Северо-Западного федерального округа, в ряде регионов Центрального федерального округа. Банк, обладая всеми лицензиями на ведение банковской деятельности, участвует в крупнейших федеральных и региональных программах, в том числе программах ипотечного кредитования, льготного автокредитования, пенсионного обеспечения граждан, развития и поддержки малого и среднего бизнеса.

Сотрудничество с корпоративными клиентами является одним из приоритетных направлений деятельности Банка. В настоящее время в Банке обслуживаются организации строительной, химической, газовой, лесной и деревообрабатывающей, пищевой отраслей экономики, предприятия агропромышленного комплекса, жилищно-коммунального хозяйства, сферы услуг, медицинские и образовательные учреждения, а также индивидуальные предприниматели.

На дату оценки СЕВЕРГАЗБАНК — универсальный коммерческий банк, предоставляющий широкий спектр услуг для частных лиц, корпоративных клиентов и государственных структур. Банк обслуживает более 500 тысяч физических и 18 тысяч юридических лиц. По состоянию на 1 января 2019 года региональная сеть Банка состояла из 2 филиалов, 2 представительств и 38 внутренних структурных подразделений (дополнительных офисов, операционных офисов, кредитно-кассового офиса), расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации. По состоянию на 1 января 2018 года региональная сеть Банка состояла из 3 филиалов, 1 представительства и 39 внутренних структурных подразделений, расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации. Сокращение численности структурных подразделений Банка произошло за счет их объединения и укрупнения в рамках оптимизации филиальной сети Банка.

Головной офис Банка СГБ находится в Вологодской области.

По состоянию на 31 марта 2019 года среднесписочная численность персонала Группы составляет 1 116 человека (31 декабря 2018 года: 1 132 человека).



Единоличный исполнительный орган Банка (Председатель Правления) без доверенности действует от имени Банка, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Банка, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Банка

Коллегиальный исполнительный орган Банка (Правление)

Коллегиальный исполнительный орган Банка (Правление) действует на основании устава Банка, а также утверждаемого Общим собранием акционеров внутреннего документа Банка (положения), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний, а также порядок принятия решений.

**ПАО «БАНК СГБ» имеет лицензии:**

- **Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2816**, выдана Центральным Банком Российской Федерации 13 января 2017 года, без ограничения срока действия
- **Лицензия, которой Банку предоставляется право на привлечение во вклады и размещение драгоценных металлов (лицензия на осуществление банковских операций) № 2816**, выдана Центральным Банком Российской Федерации 13 января 2017 года, без ограничения срока действия
- **Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности**, выдана ФКЦБ России 16 мая 2003 года, номер лицензии 019-06624-100000, без ограничения срока действия
- **Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности**, выдана ФКЦБ России 16 мая 2003 года, номер лицензии 019-06631-010000, без ограничения срока действия
- **Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами**, выдана ФКЦБ России 16 мая 2003 года, номер лицензии 019-06638-001000, без ограничения срока действия
- **Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности**, выдана ФКЦБ России 16 мая 2003 года, номер лицензии 019-06644-000100, без ограничения срока действия
- Лицензия на осуществление деятельности по разработке, производству, распространению шифровальных (криптографических средств), информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнению работ, оказанию услуг в области шифрования информации, техническому обслуживанию шифровальных (криптографических) средств информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выдана Управлением ФСБ России по Вологодской области 04.04.2014, номер ЛС30010004 №82, срок действия - бессрочно

**Свидетельства, выданные ПАО «БАНК СГБ»:**

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, №001022019, серия 35, выдано Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Вологодской области 26 августа 2002 года. Данным свидетельством банку присвоен основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1023500000160
- Свидетельство о постановке на налоговый учет в Государственной налоговой инспекции по г.Вологде №002088689, серия 35
- Страховое свидетельство выдано Вологодским региональным отделением Фонда социального страхования Российской Федерации 27 января 2000 года, регистрационный номер банка 3500251266, код подчиненности 35001. Дата перерегистрации в Вологодском региональном фонде социального страхования - 13 марта 2001 года

- Банк является правообладателем Свидетельства Российского агентства по патентам и товарным знакам (Роспатента) № 2002610957 от 14 июня 2002 года об официальной регистрации программы для ЭВМ Автоматизированная банковская система «ОРДОС»

ПАО «БАНК СГБ» включен в реестр банков-участников системы обязательного страхования вкладов 2 декабря 2004 г. под номером 262.

**ПАО «БАНК СГБ» является:**

- членом Ассоциации региональных банков России;
- членом Саморегулируемой организации «Национальная финансовая ассоциация»;
- с 1998 членом Вологодской торгово-промышленной палаты, с 2004 года - членом Торгово-промышленной палаты г. Череповец Вологодской области;
- членом Российской национальной Ассоциации СВИФТ;
- членом Союза промышленников и предпринимателей Вологодской области,
- членом Новгородской торгово-промышленной палаты;
- членом Некоммерческого партнерства «Санкт-Петербургский Союз предпринимателей»

**Дивидендная политика**

В соответствии с Уставом ПАО «БАНК СГБ»

-- Дивидендом является часть чистой прибыли Банка за текущий год, распределяемая среди акционеров пропорционально числу акций, находящихся в их собственности.

-- Банк вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и/или по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям. Банк обязан выплатить объявленные по акциям дивиденды, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. Дивиденды выплачиваются деньгами.

- Решение о выплате дивидендов, размере дивиденда по акциям принимается Общим собранием акционеров Банка по рекомендации Совета директоров Банка. Размер годовых дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Банка.

В Бухгалтерских балансах за 2009-2011 годы информации о выплате дивидендов нет.

Годовым общим собранием акционеров Банка, проводимым в форме совместного присутствия 25 июня 2012 года, было принято решение не производить выплату дивидендов по итогам работы Банка за 2011 год (протокол № 43 от 25.06.2011 г.).

Из Годового Отчета за 2012 год следует, что в 2012 году было выполнено зачисление дивидендов на общую сумму более 280 млн. руб.

Из Отчета о прибылях и убытках (публикуемая отчетность) за 2013 год следует, что «Распределение между акционерами в виде дивидендов» равно 0.

Из Отчета кредитной организации о финансовых результатах за 2014 и 2015 год (форма 0409102, итоговые строки, тыс.руб.) следует, что распределение между акционерами в виде дивидендов равно 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2018 г., код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2016 и 2017 гг. равны 0.

Из Отчета о движении денежных средств (публикуемая форма) на 01.01.2019 г., код формы по ОКУД 0409814, П.3.4, следует, что выплаты дивидендов за 2016 и 2017 гг. равны 0.

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

Целью Банка является извлечение прибыли.

Являясь универсальным, Банк предоставляет широкий спектр услуг для юридических и физических лиц.

**Банк оказывает следующие услуги для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:**

- расчетно-кассовое обслуживание в рублях и иностранной валюте;
- инкассация;
- эквайринг;
- корпоративные банковские карты;
- овердрафт по расчетному счету;
- кредитование на развитие бизнеса;
- кредитование субъектов малого бизнеса;
- инвестиционное кредитование и проектное финансирование;
- торговое и экспортное финансирование;
- факторинг;
- предоставление банковских гарантий;
- депозиты;
- валютный контроль;
- управление клиентским портфелем ценных бумаг;
- депозитарное обслуживание;
- предоставление системы дистанционного банковского обслуживания «Клиент-Банк».

**Банк оказывает следующие услуги для физических лиц:**

- депозитные и расчетные операции;
- потребительское кредитование;
- ипотечное кредитование;
- система дистанционного банковского обслуживания «SGB-ONLINE»;
- денежные переводы;
- реализация монет из драгоценных металлов;
- валютно-обменные операции;
- банковские карты;
- предоставление в аренду индивидуальных банковских сейфов;– депозитарное обслуживание;
- операции с ценными бумагами.

Помимо перечисленных банковских операций Банк вправе осуществлять следующие сделки:

- выдачу поручительства за третьих лиц, предусматривающих исполнение обязательств в денежной форме;
- приобретение права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме;
- доверительное управление денежными средствами и иным имуществом по договору с физическими и юридическими лицами;
- осуществление операций с драгоценными металлами и драгоценными камнями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридическим лицам банк предлагает следующий набор продуктов и услуг: корпоративные карты и зарплатные проекты (Visa и MasterCard), кредитование и торговое финансирование, банковские гарантии, лизинг (через дочернее ООО «СГБ-лизинг»), депозитарные операции, расчетно-кассовое обслуживание, размещение средств на депозитах в банке, брокерское обслуживание, операции с ценными бумагами и др. Физическим лицам доступны вклады, ипотека, банковские (в том числе с овердрафтом) карты (платежных систем Visa, MasterCard, «Мир»), потребительские и автокредиты, денежные переводы по системам UNISStream, Contact и

«Золотая Корона», обезличенные металлические счета, аренда ячеек, дистанционное обслуживание (SGB-Online).

### **Текущие счета и депозиты клиентов.**

По состоянию на 31 марта 2019 года у Банка было 23 клиента, общая сумма средств каждого из которых превышала 10 % от величины капитала (31 декабря 2018 года: 18 клиентов). Общая сумма средств данных клиентов составила 37 380 387 тыс. рублей или 63,3 % от общей величины средств клиентов (31 декабря 2018 года: 25 887 451 тыс. рублей или 52,9 % от общей величины средств клиентов).

|   | 31 марта 2019 года |              | 31 декабря 2018 года |              |
|---|--------------------|--------------|----------------------|--------------|
|   | Сумма              | %            | Сумма                | %            |
| Финансовая деятельность                                     | 26 925 127         | 45,6         | 20 589 305           | 42,1         |
| Физические лица   | 18 116 334         | 30,6         | 18 894 803           | 38,6         |
| Строительство   | 7 273 446          | 12,3         | 2 744 476            | 5,6          |
| Операции с недвижимым имуществом, аренда                    | 1 257 974          | 2,1          | 1 245 936            | 2,5          |
| Индивидуальные предприниматели                              | 1 104 459          | 1,9          | 1 194 146            | 2,4          |
| Торговля  | 881 966            | 1,5          | 994 873              | 2,0          |
| Производство и распределение электроэнергии, газа и воды    | 863 018            | 1,5          | 906 034              | 1,9          |
| Производство  | 391 974            | 0,7          | 323 447              | 0,7          |
| Транспорт и связь   | 209 609            | 0,3          | 144 735              | 0,3          |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство | 158 404            | 0,3          | 135 483              | 0,3          |
| Здравоохранение, социальная сфера и сфера услуг             | 97 079             | 0,2          | 59 875               | 0,1          |
| Пищевая промышленность                                      | 81 114             | 0,1          | 54 448               | 0,1          |
| Гостиницы и рестораны                                       | 39 572             | 0,1          | 44 478               | 0,1          |
| Машиностроение и приборостроение                            | 26 481             | 0,0          | 30 775               | 0,1          |
| Образование   | 23 372             | 0,0          | 30 949               | 0,1          |
| Прочие  | 1 644 951          | 2,8          | 1 510 967            | 3,1          |
| <b>Всего текущих счетов и депозитов клиентов</b>            | <b>59 094 880</b>  | <b>100,0</b> | <b>48 904 730</b>    | <b>100,0</b> |

По состоянию на 31 марта 2019 года депозиты клиентов Группы на общую сумму 1 063 601 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 1 053 535 тыс. рублей) служат обеспечением исполнения обязательств по кредитам и непризнанным кредитным инструментам, предоставленным Группой.

На рисунке представлена информация о concentra-

ции текущих счетов и депозитов клиентов по отраслям экономики:

### **Ссудная задолженность и резервы**

По состоянию на 1 апреля 2019 года величина реструктурированной ссудной задолженности по ссудам, предоставленным юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями и, составляет 511 968 тыс. руб., при этом доля такой задолженности составляет 6,6 % от общей величины ссудной задолженности юридических лиц (кроме кредитных организаций) и 0,8% от общей величины активов Банка. Созданный резерв по данным реструктурированным ссудам составляет 122 340 тыс. руб. или 23,9%. По состоянию на 1 апреля 2019 года величина реструктурированной ссудной задолженности по ссудам, предоставленным физическим лицам, составляет 333 967 тыс. руб., при этом доля такой задолженности составляет 2,7% от общей величины ссудной задолженности физических лиц и 0,5% от общей величины активов Банка. Созданный резерв по данным реструктурированным ссудам составляет 17 850 тыс. руб. или 5,3%. По состоянию на 1 января 2019 года величина реструктурированной ссудной задолженности по ссудам, предоставленным юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями, составляет 516 368 тыс. руб., при этом доля такой задолженности составляет 7% от общей величины ссудной задолженности юридических лиц (кроме кредитных организаций) и 1% от общей величины активов Банка. Созданный резерв по данным реструктурированным ссудам составляет 74 081 тыс. руб. или 14,3%.

По состоянию на 1 января 2019 года величина реструктурированной ссудной задолженности по ссудам, предоставленным физическим лицам, составляет 366 964 тыс. руб., при этом доля такой задолженности составляет 2,9% от общей величины ссудной задолженности физических лиц и 0,7% от общей величины активов Банка. Созданный резерв по данным реструктурированным ссудам составляет 20 117 тыс. руб. или 5,5%.

В 1 квартале 2019 года за счет сформированного резерва на возможные потери по ссудам было списано 1 326 тыс. руб. просроченной задолженности по ссудам, предоставленным юридическим лицам и предпринимателям, 16 664 тыс. руб. – по ссудам, предоставленным физиче-

ским лицам. По состоянию на 1 апреля 2019 года сумма резервов по прочим активам составила 89 938 тыс. руб., что составляет 37,4% от общей величины прочих активов до вычета соответствующих резервов и 0,1% от общей величины активов Банка. По состоянию на 1 января 2019 года сумма резервов по прочим активам составила 116 333 тыс. руб., что составляет 25,4% от общей величины прочих активов до вычета соответствующих резервов и 0,2% от общей величины активов Банка.

Согласно локальным нормативным актам Банка к просроченной задолженности отно-

| тыс. руб.                               | Суды клиентам-юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями |   |                       | Всего             |
|---|---|---|-----------------------|-------------------|
|   | Суды клиентам-кредитным организациям                                    | Суды клиентам-юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями | Суды физическим лицам |                   |
| Непросроченная задолженность            | 35 915 168  | 7 329 378   | 12 099 442            | 55 343 988        |
| Просроченная задолженность              |   |   |                       |                   |
| - до 30 дней                            | -   | 19 945  | 4 234                 | 24 179            |
| - на срок от 31 до 90 дней              | -   | 1 044   | 7 745                 | 8 789             |
| - на срок от 91 до 180 дней             | -   | 488   | 10 800                | 11 288            |
| - на срок более 180 дней                | -   | 571 419   | 848 362               | 1 419 781         |
| <b>Всего просроченной задолженности</b> | -   | <b>592 896</b>  | <b>871 141</b>        | <b>1 464 037</b>  |
|   | <b>35 915 168</b>   | <b>7 922 274</b>  | <b>12 970 583</b>     | <b>56 808 025</b> |

сится задолженность, вытекающая из гражданско-правовых договоров, предусматривающих платежи в пользу Банка, срок исполнения обязательств по которым истек. Просроченная задолженность, величина которой превышает 0,05% от величины собственных средств (капитала) Банка, относится к кате-

гории «крупной».

Информация об объемах и сроках просроченной ссудной задолженности до вычета резерва по состоянию на 1 апреля 2019 года представлена на рисунке.

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

По состоянию на 1 января 2019 года активы Банка увеличились на 3,4 % и составили 53 755 201 тыс. руб. (на 1 января 2018 года: 51 987 423 тыс. руб.). Рост активов обусловлен, главным образом, увеличением чистой ссудной задолженности на 6 363 617 тыс. руб. или 18,6%. Произошло уменьшение портфеля ценных бумаг на 5 184 545 тыс. руб. или 44,9%. Преобладающую долю в общей сумме активов составляют чистая ссудная задолженность (75,6% по состоянию на 1 января 2019 года и 65,9% на 1 января 2018 года) и вложения в ценные бумаги (11,9% по состоянию на 1 января 2019 года и 22,2% на 1 января 2018 года).

По состоянию на 1 января 2019 года обязательства Банка увеличились на 3,2% и составили 50 099 779 тыс. руб. (на 1 января 2018 года: 48 538 072 тыс. руб.). В структуре обязательств Банка произошли изменения: существенно увеличился объем привлеченных средств клиентов, не являющихся кредитными организациями (на 4 274 458 тыс. руб. или 9,6%). Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, составили по состоянию на 1 января 2019 года 97,8% обязательств Банка.

Прибыль Банка за 2018 год составила 428 620 тыс. руб. (2017 год: 357 688 тыс. руб.).

Увеличение прибыли обусловлено увеличением чистых процентных доходов и чистых доходов от переоценки иностранной валюты.

Ниже в таблицах представлена динамика основных показателей:

- декабрь 2018 к декабрю 2017 года;
- май 2019 года к декабрю 2018 года;
- май 2019 к апрелю 2019 года.

| место     |                 |   |   | Показатель, тыс. руб. за |               | изменение   |         |
|-----------|-----------------|---|---|--------------------------|---------------|-------------|---------|
| по России | в регионе       |   |   | Декабрь, 2018            | Декабрь, 2017 | тыс. рублей | %       |
| 85        | <sup>+15</sup>  | 1 | Активы нетто  | 62 781 351               | 50 715 833    | +12 065 518 | +23,79% |
| 84        | <sup>+28</sup>  | 1 | Чистая прибыль  | 610 530                  | 390 644       | +219 886    | +56,29% |
| 137       | <sup>+3</sup>   | 1 | Капитал (по форме 123)  | 3 861 584                | 3 749 349     | +112 235    | +2,99%  |
| 101       | <sup>+13</sup>  | 1 | Кредитный портфель  | 17 306 824               | 14 485 144    | +2 821 680  | +19,48% |
| 92        | <sup>-8</sup>   | 1 | Просроченная задолженность в кредитном портфеле                         | 1 220 935                | 1 731 386     | -510 451    | -29,48% |
| 60        | <sup>+29</sup>  | 1 | Вклады физических лиц   | 26 309 390               | 15 843 614    | +10 465 776 | +66,06% |
| 103       | <sup>-34</sup>  | 1 | Вложения в ценные бумаги  | 6 228 167                | 15 541 338    | -9 313 171  | -59,93% |
|           |                 |   |   | %                        | %             |             | п.п.    |
| 208       | <sup>+45</sup>  | 2 | <sup>-1</sup> Рентабельность активов-нетто                              | 1,17                     | 0,97          | +0,20       | +20,52% |
| 54        | <sup>+60</sup>  | 2 | <sup>-1</sup> Рентабельность капитала                                   | 17,65                    | 12,09         | +5,56       | +46,03% |
| 180       | <sup>-47</sup>  | 1 | Уровень просроченной задолженности по кредитному портфелю               | 7,05                     | 11,95         | -4,90       | -40,98% |
| 282       | <sup>-51</sup>  | 3 | Уровень резервирования по кредитному портфелю                           | 9,89                     | 16,19         | -6,29       | -38,88% |
| 371       | <sup>+34</sup>  | 3 | <sup>+1</sup> Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества | 41,31                    | 60,24         | -18,93      | -31,42% |
| 117       | <sup>+66</sup>  | 2 | <sup>+1</sup> Валютный оборот к активам-нетто                           | 217,59                   | 134,40        | +83,18      | +61,89% |
| 420       | <sup>+76</sup>  | 3 | H1  | 12,11                    | 11,31         | +0,80       | +7,08%  |
| 197       | <sup>+262</sup> | 3 | <sup>+1</sup> H2  | 105,49                   | 53,73         | +51,76      | +96,35% |
| 122       | <sup>+157</sup> | 2 | H3  | 231,88                   | 147,82        | +84,06      | +56,86% |

| место     |                |   |   | Показатель, тыс. руб. за |               | изменение   |         |
|-----------|----------------|---|---|--------------------------|---------------|-------------|---------|
| по России | в регионе      |   |   | Май, 2019                | Декабрь, 2018 | тыс. рублей | %       |
| 85        |                | 1 | Активы нетто                                    | 63 497 848               | 62 781 351    | +716 497    | +1,14%  |
| 185       | <sup>-99</sup> | 1 | Чистая прибыль                                  | 59 888                   | 610 530       | -550 642    | -90,19% |
| 119       | <sup>+18</sup> | 1 | Капитал (по форме 123)                          | 5 232 555                | 3 861 584     | +1 370 971  | +35,50% |
| 102       | <sup>-1</sup>  | 1 | Кредитный портфель                              | 16 915 688               | 17 306 824    | -391 136    | -2,26%  |
| 90        | <sup>+2</sup>  | 1 | Просроченная задолженность в кредитном портфеле | 1 050 120                | 1 220 935     | -170 815    | -13,99% |
| 73        | <sup>-13</sup> | 1 | Вклады физических лиц                           | 17 952 071               | 26 309 390    | -8 357 319  | -31,77% |
| 113       | <sup>-10</sup> | 1 | Вложения в ценные бумаги                        | 4 390 496                | 6 228 167     | -1 837 671  | -29,51% |

|           |                 |           |               |   |              |             |            |         |
|-----------|-----------------|-----------|---------------|---|--------------|-------------|------------|---------|
| 338       | <sup>-130</sup> | 3         | <sup>-1</sup> | Рентабельность активов-нетто                              | 0,29         | 1,17        | -0,88      | -75,52% |
| 286       | <sup>-232</sup> | 2         |               | Рентабельность капитала                                   | 3,98         | 17,65       | -13,67     | -77,47% |
| 206       | <sup>-26</sup>  | 3         | <sup>-2</sup> | Уровень просроченной задолженности по кредитному портфелю | 6,21         | 7,05        | -0,85      | -12,00% |
| 279       | <sup>+3</sup>   | 3         |               | Уровень резервирования по кредитному портфелю             | 9,58         | 9,89        | -0,32      | -3,19%  |
| 345       | <sup>+26</sup>  | 3         |               | Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества | 42,83        | 41,31       | +1,53      | +3,69%  |
| 131       | <sup>-14</sup>  | 1         | <sup>+1</sup> | ⊕ Валютный оборот к активам-нетто                         | 194,77       | 217,59      | -22,82     | -10,49% |
| 326       | <sup>+94</sup>  | 3         |               | H1  | 16,13        | 12,11       | +4,02      | +33,22% |
| 275       | <sup>-78</sup>  | 1         | <sup>+2</sup> | H2  | 35,95        | 105,49      | -69,54     | -65,92% |
| 136       | <sup>-14</sup>  | 2         |               | H3  | 207,89       | 231,88      | -24,00     | -10,35% |
|           |                 | место     |               | Показатель, тыс. руб. за                                  |              | изменение   |            |         |
| по России |                 | в регионе |               | Май, 2019   | Апрель, 2019 | тыс. рублей | %          |         |
| 85        | <sup>-5</sup>   | 1         |               | Активы нетто  | 63 497 848   | 66 774 910  | -3 277 062 | -4,91%  |
| 185       | <sup>-67</sup>  | 1         |               | Чистая прибыль  | 59 888       | 185 542     | -125 654   | -67,72% |
| 119       | <sup>+13</sup>  | 1         |               | Капитал (по форме 123)                                    | 5 232 555    | 4 091 068   | +1 141 487 | +27,90% |
| 102       | <sup>-2</sup>   | 1         |               | Кредитный портфель  | 16 915 688   | 17 768 074  | -852 386   | -4,80%  |
| 90        |                 | 1         |               | Просроченная задолженность в кредитном портфеле           | 1 050 120    | 1 067 780   | -17 660    | -1,65%  |
| 73        | <sup>+1</sup>   | 1         |               | Вклады физических лиц                                     | 17 952 071   | 17 865 976  | +86 095    | +0,48%  |
| 113       |                 | 1         |               | Вложения в ценные бумаги                                  | 4 390 496    | 4 370 741   | +19 755    | +0,45%  |
| 338       | <sup>-67</sup>  | 3         | <sup>-1</sup> | Рентабельность активов-нетто                              | 0,29         | 1,19        | -0,91      | -76,08% |
| 286       | <sup>-132</sup> | 2         | <sup>-1</sup> | Рентабельность капитала                                   | 3,98         | 18,16       | -14,18     | -78,09% |
| 206       | <sup>+2</sup>   | 3         |               | Уровень просроченной задолженности по кредитному портфелю | 6,21         | 6,01        | +0,20      | +3,30%  |
| 279       | <sup>+18</sup>  | 3         |               | Уровень резервирования по кредитному портфелю             | 9,58         | 8,89        | +0,68      | +7,68%  |
| 345       | <sup>+4</sup>   | 3         |               | Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества | 42,83        | 45,55       | -2,71      | -5,96%  |
| 131       | <sup>-10</sup>  | 1         |               | ⊕ Валютный оборот к активам-нетто                         | 194,77       | 215,69      | -20,92     | -9,70%  |
| 326       | <sup>+74</sup>  | 3         |               | H1  | 16,13        | 12,63       | +3,50      | +27,74% |
| 275       | <sup>+7</sup>   | 1         |               | H2  | 35,95        | 26,96       | +8,99      | +33,36% |
| 136       | <sup>+28</sup>  | 2         |               | H3  | 207,89       | 186,91      | +20,98     | +11,22% |

По состоянию на 1 апреля 2019 года активы Банка увеличились на 21,9 % и составили 65 548 105 тыс. руб. (на 1 января 2019 года: 53 755 201 тыс. руб.). Рост активов обусловлен, главным образом, увеличением чистой ссудной задолженности, на 14 472 473 тыс. руб. или 35,6%. Произошло уменьшение чистых вложений в финансовые активы на 2 093 964 тыс. руб. или 32,9%. Преобладающую долю в общей сумме активов составляют чистая ссудная задолженность (84% по состоянию на 1 апреля 2019 года и 75,6% на 1 января 2019 года) и чистые вложения в финансовые активы (6,5% по состоянию на 1 апреля 2019 года и 11,9% на 1 января 2019 года).

По состоянию на 1 апреля 2019 года обязательства Банка увеличились на 22,5% и составили 61 359 746 тыс. руб. (на 1 января 2019 года: 50 099 779 тыс. руб.). В структуре обязательств Банка произошли изменения: существенно увеличился объем привлеченных средств клиентов, не являющихся кредитными организациями (на 10 692 489 тыс. руб. или 21,8%), а также объем выпущенных долговых ценных бумаг (на 1 252 679 тыс.руб.). Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, составили по состоянию на 1 апреля 2019 года 97,3% обязательств Банка.

Прибыль Банка за 1 квартал 2019 года составила 185 542 тыс. руб. (за 1 квартал 2018 года: 131 219 тыс. руб.). Финансовый результат Банка за 1 квартал 2019 года, включающий прочий совокупный доход, за вычетом отложенного налога на прибыль, составил 301 576 тыс. руб. (за 1 квартал 2018 года – 26 994 тыс. руб.). Увеличение обусловлено изменением фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Информация формы 0409102 «Отчет о финансовых результатах» приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 20

| Наименование статей  | 1 января 2013 | 1 января 2014 | 1 января 2015 | 1 января 2016 | 1 января 2017 | 1 января 2018 | 1 апреля 2018 | 1 января 2019 | 1 апреля 2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Всего по Главе I "Доходы" (разделы 1-7)  | 13 829 222    | 14 991 474    | 21 752 752    | 25 305 219    | 22 523 763    | 22 617 973    | 6 009 990     | 32 351 880    | 8 577 805     |
| Всего по Главе II "Расходы" (разделы 1-8)  | 13 589 357    | 14 940 876    | 21 937 469    | 25 721 020    | 22 117 361    | 22 016 528    | 5 846 658     | 31 649 532    | 8 387 655     |
| Прибыль после налогообложения  | 239 865       | 50 598        | -184 717      | - 308 148     | 226 314       | 443 652       | 131 219       | 654 294       | 185 542       |
| Прибыль (убыток) после налогообложения с учетом изменений прочего совокупн. дохода | -             | -             | -             | -308 148      | 488 726       | 501 636       | 26 994        | 405 645       | 301 576       |

Таким образом, информация «Отчета о финансовых результатах» свидетельствует о положительных тенденциях в деятельности Банка.

С другой стороны, по информации формы № 123 (№ 0409123), («Базель III») видно, что собственные средства (капитал) Банка монотонно снижались до 01 июня 2016 года, но затем существенно увеличились к 01 января 2018 года, а на 01 ноября 2018 года превысили уровень 01 января 2018 года.

Таблица 21

| Наименование показателя        | На 1 января 2015 г. | На 1 января 2016 г. | На 1 января 2017 г. | На 1 января 2018 г. | На 1 апреля 2018 г. | На 1 января 2019 | На 1 апреля 2019 | На 1 мая 2019 | На 1 июня 2019 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| Собственные средства (капитал) | 3 102 362           | 2 715 605           | 3 180 344           | 3 815 213           | 3 729 367           | 4 054 260        | 4 091 068        | 5 232 555     | н.д.           |

| Наименование показателя | На 1 января 2015 г. | На 1 января 2016 г. | На 1 января 2017 г. | На 1 января 2018 г. | На 1 апреля 2018 г. | На 1 января 2019 | На 1 апреля 2019 | На 1 мая 2019 | На 1 июня 2019 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| форма 123, тыс. руб.    |                     |                     |                     |                     |                     |                  |                  |               |                |

Увеличение собственных средств с 01 апреля 2019 по 01 мая 2019 г. обусловлено размещением субординированных облигаций.

4 апреля 2019 года ЦБ РФ зарегистрировал отчет о размещении субординированных облигаций Банка на сумму 1 250 000 тыс. рублей. 26 апреля из ЦБ РФ получено согласие на включение денежных средств, от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка.

В нижеследующих таблицах представлен особым образом сгруппированный по основным статьям баланс банка. В данном варианте баланса используются аналитические корректировки относительно исходных данных ф. 101, в соответствии с которыми резервы по просроченным кредитам, которые по 385-П не делятся на кредиты юридическим и физическим лицам, разделены пропорционально остатку просроченной задолженности по кредитам ЮЛ, ФЛ и ИП. Таблицы приведены для иллюстрации изменений финансового состояния с 01 мая 2018 по 01 мая 2019 года.

| Статья баланса, тыс. руб.        | 01.05.2018 | 01.01.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | Изменение за период |        |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|--------|
| ▣ АКТИВ                          | 55 622 963 | 53 647 462 | 65 521 353 | 62 113 964 | 6 491 001           | 11,7%  |
| ▣ Высоколиквидные активы         | 3 218 651  | 4 102 744  | 3 668 566  | 5 502 755  | 2 284 104           | 71,0%  |
| ▣ Доходные активы                | 47 257 951 | 44 433 977 | 56 611 086 | 51 484 046 | 4 226 095           | 8,9%   |
| ▣ Кредиты банкам                 | 24 220 736 | 21 427 896 | 35 327 931 | 31 056 720 | 6 835 984           | 28,2%  |
| ▣ Ценные бумаги                  | 9 020 962  | 6 499 959  | 4 351 007  | 4 370 762  | -4 650 200          | -51,5% |
| ▣ Облигации                      | 8 815 619  | 6 430 958  | 4 274 254  | 4 291 644  | -4 523 975          | -51,3% |
| ▣ Акции                          | 205 343    | 69 001     | 76 753     | 79 118     | -126 225            | -61,5% |
| ▣ Кредиты юридическим лицам      | 5 160 815  | 6 318 266  | 6 734 125  | 5 875 495  | 714 680             | 13,8%  |
| ▣ резидентам                     | 4 504 687  | 5 768 443  | 6 042 701  | 5 183 463  | 678 776             | 15,1%  |
| ▣ нерезидентам                   | 306 512    | 346 400    | 324 068    | 324 173    | 17 661              | 5,8%   |
| ▣ государственным компаниям      | 767 028    | 412 660    | 409 350    | 407 700    | -359 328            | -46,8% |
| ▣ просроченные                   | 878 704    | 479 838    | 562 896    | 589 188    | -309 536            | -35,2% |
| ▣ резервы на возможные потери    | -1 296 116 | -689 075   | -604 890   | -609 009   | 687 107             | -53,0% |
| ▣ Кредиты ИП                     | 358 770    | 462 181    | 534 182    | 539 526    | 180 756             | 50,4%  |
| ▣ Кредиты физическим лицам       | 8 496 668  | 9 725 675  | 9 663 841  | 9 641 543  | 1 144 875           | 13,5%  |
| Резервы по просроченным кредитам | -          | -          | -          | -          | -                   | -      |
| ▣ Прочие активы                  | 5 146 361  | 5 110 741  | 5 241 701  | 5 127 163  | -19 198             | -0,4%  |

**Рис. Иллюстрация изменения значения высоколиквидных активов и доходных активов с 01 мая 2018 по 01 мая 2019 года.**

| Статья баланса, тыс. руб.       | 01.05.2018 | 01.01.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | Изменение за период |          |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|----------|
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>            | 52 268 649 | 49 782 549 | 61 332 994 | 58 018 427 | 5 749 778           | 11,0%    |
| <b>Средства банков</b>          | 15 136     | -          | -          | -          | -15 136             | -100,0%  |
| Привлеченные МБК                | 9 935      | -          | -          | -          | -9 935              | -100,0%  |
| Резиденты                       | -          | -          | -          | -          | -                   | -        |
| Нерезиденты                     | 9 935      | -          | -          | -          | -9 935              | -100,0%  |
| Прочие средства банков          | 5 201      | -          | -          | -          | -5 201              | -100,0%  |
| <b>Текущие средства</b>         | 21 758 584 | 16 812 704 | 25 147 353 | 24 076 522 | 2 317 938           | 10,7%    |
| юридических лиц                 | 18 148 988 | 13 426 694 | 22 020 500 | 20 979 267 | 2 830 279           | 15,6%    |
| физических лиц                  | 3 600 712  | 3 385 086  | 3 126 563  | 3 095 555  | -505 157            | -14,0%   |
| брокерские счета                | 8 884      | 924        | 290        | 1 700      | -7 184              | -80,9%   |
| <b>Срочные средства</b>         | 29 707 664 | 32 196 650 | 34 133 854 | 31 862 318 | 2 154 654           | 7,3%     |
| юридических лиц                 | 16 975 826 | 16 859 090 | 19 378 683 | 16 989 967 | 14 141              | 0,1%     |
| физических лиц                  | 12 731 838 | 15 337 560 | 14 755 171 | 14 872 351 | 2 140 513           | 16,8%    |
| <b>Выпущенные ценные бумаги</b> | 14 992     | 14 104     | 1 264 110  | 1 263 062  | 1 248 070           | 8 324,9% |
| Облигации                       | -          | -          | 1 250 000  | 1 250 000  | 1 250 000           | -        |
| Векселя                         | 14 992     | 14 104     | 14 110     | 13 062     | -1 930              | -12,9%   |
| <b>Прочие обязательства</b>     | 772 273    | 759 091    | 787 677    | 816 525    | 44 252              | 5,7%     |

Рис. Иллюстрация изменения значения обязательств с 01 мая 2018 по 01 мая 2019 года

| Статья баланса, тыс. руб.              | 01.05.2018 | 01.01.2019 | 01.04.2019 | 01.05.2019 | Изменение за период |        |
|--|------------|------------|------------|------------|---------------------|--------|
| <b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>            | 3 897 218  | 3 944 021  | 4 188 359  | 4 095 536  | 198 318             | 5,1%   |
| Основной капитал                       | 1 391 348  | 1 402 436  | 1 412 514  | 1 445 345  | 53 997              | 3,9%   |
| Прибыль прошлых лет                    | 2 453 452  | 2 451 028  | 2 590 303  | 2 590 303  | 136 851             | 5,6%   |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет   | 2 453 452  | 2 451 028  | 2 590 303  | 2 590 303  | 136 851             | 5,6%   |
| Прибыль текущего года                  | 52 418     | 90 557     | 185 542    | 59 888     | 7 470               | 14,3%  |
| Нераспределенная прибыль текущего года | 52 418     | 90 557     | 185 542    | 59 888     | 7 470               | 14,3%  |
| Расходы будущих периодов               | -          | -          | -          | -          | -                   | -      |
| <b>ВНЕБАЛАНС</b>                       | 24 311 652 | 23 915 753 | 23 541 325 | 22 707 620 | -1 604 032          | -6,6%  |
| <b>Условные обязательства</b>          | -3 387 263 | -2 994 305 | -3 016 559 | -3 653 264 | -266 001            | 7,9%   |
| Обеспечение по выданным кредитам       | 22 977 036 | 23 413 149 | 23 489 124 | 23 285 611 | 308 575             | 1,3%   |
| Картотека (неисполненные платежи)      | 5 321 359  | 4 100 512  | 3 681 977  | 3 693 648  | -1 627 711          | -30,6% |
| Прочие внебалансовые счета             | -599 480   | -603 603   | -613 217   | -618 375   | -18 895             | 3,2%   |
| Задолженность по кредитным картам ФЛ   | -          | 152 026    | 110 680    | -          | -                   | -      |
| Активы, взвешенные с учетом риска      | -          | 30 251 855 | 32 401 931 | -          | -                   | -      |

Рис. Иллюстрация изменения значений собственных средств с 01 мая 2018 по 01 мая 2019 года

Нижеследующие показатели рассчитаны по квартальным данным.

|                              | 12 мес.<br>2018 | 9 мес.<br>2018 | 6 мес.<br>2018 | 3 мес.<br>2018 | 12 мес.<br>2017 | 9 мес.<br>2017 | 6 мес.<br>2017 | 3 мес.<br>2017 | 12 мес.<br>2016 | 9 мес.<br>2016 | 6 мес.<br>2016 | 3 мес.<br>2016 |
|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| RoA                          | 1,17%           | 1,15%          | 1,02%          | 0,92%          | 0,94%           | 1,20%          | 1,09%          | 1,24%          | 0,63%           | 0,32%          | 0,00%          | 0,60%          |
| RoE                          | 17,54%          | 16,57%         | 17,27%         | 15,06%         | 12,86%          | 15,73%         | 14,23%         | 15,26%         | 7,89%           | 3,64%          | 0,00%          | 6,12%          |
| Лeverидж /<br>дост. капитала | 15,0 /<br>6,7%  | 14,4 /<br>7,0% | 16,9 /<br>5,9% | 16,4 /<br>6,1% | 13,7 /<br>7,3%  | 13,1 /<br>7,7% | 13,0 /<br>7,7% | 12,3 /<br>8,1% | 12,4 /<br>8,0%  | 11,4 /<br>8,8% | 10,1 /<br>9,9% | 10,2 /<br>9,8% |
| ЧПМ                          | 3,54%           | 3,92%          | 3,36%          | 3,28%          | 3,74%           | 4,06%          | 3,89%          | 4,18%          | 4,75%           | 4,89%          | 5,68%          | 6,04%          |
| Доходность<br>активов        | 9,59%           | 10,44%         | 9,27%          | 9,10%          | 9,26%           | 9,87%          | 9,90%          | 10,45%         | 10,03%          | 10,60%         | 12,41%         | 12,91%         |
| Стоимость<br>пассивов        | 5,69%           | 6,17%          | 5,65%          | 5,77%          | 5,65%           | 5,96%          | 6,21%          | 6,44%          | 5,45%           | 6,05%          | 7,06%          | 7,11%          |
| Чистый<br>спрэд              | 3,90%           | 4,27%          | 3,62%          | 3,33%          | 3,61%           | 3,91%          | 3,69%          | 4,01%          | 4,58%           | 4,55%          | 5,35%          | 5,80%          |
| Cost /<br>income             | 110,11%         | 108,01%        | 104,15%        | 92,23%         | 67,84%          | 66,67%         | 57,40%         | 54,59%         | 103,71%         | 111,11%        | 210,79%        | 0,00%          |
| Cost of<br>assets            | 4,18%           | 4,46%          | 3,81%          | 3,17%          | 4,14%           | 4,28%          | 4,48%          | 4,44%          | 5,54%           | 6,31%          | 7,77%          | 7,72%          |
| Валюта<br>баланса            | 55 850 523      | 50 873 754     | 57 851 726     | 57 004 941     | 47 166 923      | 43 722 532     | 41 178 375     | 38 545 032     | 35 610 437      | 31 120 981     | 26 742 838     | 27 159 771     |
| Средний<br>капитал           | 3 729 176       | 3 540 047      | 3 425 466      | 3 483 065      | 3 447 192       | 3 345 030      | 3 176 757      | 3 131 479      | 2 866 171       | 2 739 717      | 2 648 885      | 2 672 508      |
| Средние<br>% активы          | 47 740 569      | 43 684 969     | 50 888 990     | 51 890 038     | 43 037 276      | 39 781 187     | 37 668 591     | 34 716 599     | 31 894 022      | 28 319 358     | 23 837 815     | 23 907 153     |
| Средние<br>% пассивы         | 51 287 867      | 46 554 954     | 53 678 936     | 52 705 331     | 42 807 635      | 39 496 659     | 37 206 785     | 34 553 055     | 31 753 845      | 27 459 391     | 23 262 949     | 23 700 013     |
| ЧПД                          | 1 690 596       | 1 285 714      | 856 180        | 426 451        | 1 610 512       | 1 211 797      | 733 482        | 363 386        | 1 515 174       | 1 038 923      | 677 553        | 361 047        |
| ЧКД                          | 758 916         | 572 458        | 378 793        | 186 507        | 781 875         | 545 603        | 350 788        | 171 606        | 717 783         | 531 654        | 344 273        | 170 676        |
| ЧКД / ЧПД                    | 44,9%           | 44,5%          | 44,2%          | 43,7%          | 48,5%           | 45,0%          | 47,8%          | 47,2%          | 47,4%           | 51,2%          | 50,8%          | 47,3%          |

#### Порядок расчета показателей:

Средние остатки за квартал рассчитаны как среднее арифметическое остатков за четыре отчетных даты квартала. Среднее с начала года - как среднее арифметическое отчетные даты, входящие в период (например, за полугодие - за 7 дат полугодия).

**RoA** - Return on average Assets - нераспределенная прибыль за период, отнесенная к средней валюте баланса.

**RoE** - Return on average Equity - нераспределенная прибыль за период, отнесенная к среднему размеру собственных средств (без субординированных займов).

**Лeverидж** - отношение средних активов к среднему капиталу (без субординированных займов).

**Достаточность капитала** = 1 / Лeverидж.

**ЧПМ** - чистая процентная маржа, отношение чистого процентного дохода к средней величине процентных активов.

**Доходность активов** - отношение процентных доходов к средней величине процентных активов.

**Стоимость пассивов** - отношение процентных расходов к средней величине процентных обязательств.

**Чистый спрэд** = Доходность активов - Стоимость пассивов.

**Cost / income** - операционная эффективность, отношение операционных расходов к операционным доходам до создания/восстановления резервов.

**Cost of assets** - стоимость активов, отношение операционных расходов к средним чистым процентным активам (чистые активы без высоколиквидных и прочих).

**ЧПД** - чистый процентный доход, процентные доходы - процентные расходы. **ЧКД** - чистый комиссионный доход, комиссионные доходы - комиссионные расходы.

<http://www.kuap.ru/banks/2816/balances/>

#### Анализ экономических коэффициентов (нормативов)

В течение 2014-2018 гг. и 1 кв.2019 г. Банк не нарушал обязательные нормативы ликвидности, установленные ЦБ РФ.

**Н1.0** - норматив достаточности капитала. Равен отношению собственных средств (капитала) кредитной организации к ее активам с учетом риска. Минимальное значение установлено Банком России на уровне 8% (до 1 января 2016 года - 10%).

**Н1.1** - норматив достаточности базового капитала банка, не менее 4,5%;

**Н1.2** - норматив достаточности основного капитала банка, не менее 6%;

Н2 - норматив мгновенной ликвидности ограничивает риск потери банком ликвидности в течение одного операционного дня и определяет минимальное отношение суммы высоколиквидных активов банка к сумме обязательств банка по счетам до востребования, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц (кроме кредитных организаций) до востребования. Минимально допустимое числовое значение норматива Н2 устанавливается в размере 15%;

Н3 - норматив текущей ликвидности, характеризует способность банка отвечать по своим текущим обязательствам (исполняемым в срок до 30 дней от отчетной даты) и определяет минимальное отношение суммы ликвидных активов банка к сумме обязательств банка по счетам до востребования и со сроком исполнения обязательств в ближайшие 30 календарных дней, скорректированных на величину минимального совокупного остатка средств по счетам физических и юридических лиц (кроме кредитных организаций) до востребования и со сроком исполнения обязательств в ближайшие 30 календарных дней. Минимально допустимое числовое значение норматива Н3 устанавливается в размере 50 процентов;

Н4 - норматив долгосрочной ликвидности ограничивает риск потери банком ликвидности в результате размещения средств в долгосрочные активы и определяет максимально допустимое отношение кредитных требований банка с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, к собственным средствам (капиталу) банка и обязательствам с оставшимся сроком до даты погашения свыше 365 или 366 календарных дней, скорректированным на величину минимального совокупного остатка средств по счетам со сроком исполнения обязательств до 365 календарных дней и счетам до востребования физических и юридических лиц (кроме кредитных организаций). Максимально допустимое числовое значение норматива Н4 устанавливается в размере 120 процентов

Н6 - максимальный размер риска на одного заемщика (группу связанных заемщиков), не более 25%;

Н7 - максимальный размер крупных кредитных рисков, ограничивает совокупную величину крупных кредитных рисков банка и определяет максимальное отношение совокупной величины крупных кредитных рисков и размера собственных средств (капитала) банка. Максимально допустимое числовое значение норматива Н7 устанавливается в размере 800 процентов;

Н9.1 - максимальный размер кредитов, банковских гарантий и поручительств, предоставленных банком своим участникам (акционерам), не более 50%;

Н10.1 - совокупная величина риска по инсайдерам банка, не более 3%;

Н12 - норматив использования собственных средств (капитала) банка для приобретения акций (долей) других юридических лиц, не более 25%;

Экономические коэффициенты (нормативы), характеризующие состояние ПАО «БАНК СГБ» и рассчитанные согласно Инструкции Банка России, приведены в нижеследующей Таблице.

Таблица 22

| Наименование показателей                                 | По состоянию на 01 января 2013 г. | По состоянию на 01 января 2014 г. | По состоянию на 01 января 2015 г. | По состоянию на 01 января 2016 г. | По состоянию на 01 января 2017 г. | По состоянию на 01 января 2018 г. | По состоянию на 01 января 2019 г. | По состоянию на 01 апреля 2019 г. | По состоянию на 01 мая 2019 г. |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Достаточность капитала Н1 (min1%, затем 10%)             | 11,1                              | 11,82                             |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                |
| Норматив достаточности собственных средств Н1.0 (min8%)  |                                   |                                   | 11,67                             | 11,34                             | 10,8                              | 12,28                             | 12,808                            | 12,626                            | 16,129                         |
| Н1.1 норматив достаточности базового капитала (min 4,5%) |                                   |                                   | 8,64                              | 7,62                              | 7,0                               | 7,684                             | 8,554                             | 8,801                             | 8,706                          |
| Н1.2 норматив достаточности основного капитала (min 6%)  |                                   |                                   | 8,64                              | 7,62                              | 7,0                               | 7,684                             | 8,554                             | 8,801                             | 12,667                         |
| Мгновенная ликвидность Н2 (min15%)                       | 66,75                             | 46,35                             | 84,99                             | 238,55                            | 119,5                             | 22,196                            | 99,657                            | 26,956                            | 35,948                         |
| Текущая ликвидность Н3 (min50%)                          | 102,17                            | 119,14                            | 152,03                            | 658,62                            | 506,7                             | 256,756                           | 300,438                           | 186,906                           | 203,885                        |

| Наименование показателей   | По состоянию на 01 января 2013 г. | По состоянию на 01 января 2014 г. | По состоянию на 01 января 2015 г. | По состоянию на 01 января 2016 г. | По состоянию на 01 января 2017 г. | По состоянию на 01 января 2018 г. | По состоянию на 01 января 2019 г. | По состоянию на 01 апреля 2019 г. | По состоянию на 01 мая 2019 г. |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Долгосрочная ликвидность Н4 (max 120%)   | 66,1                              | 56,51                             | 58,428                            | 27,47                             | 25,9                              | 21,403                            | 32,556                            | 32,149                            | 30,98                          |
| Размер риска на одного заемщика (эмитента) Н6 (max 25%)  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                   |                                |
| Размер крупных кредитных рисков Н7 (max 800%)  | 243,59                            | 211,59                            | 265,79                            | 269,19                            | 305,4                             | 207,354                           | 134,346                           | 150,863                           | 101,28                         |
| Риск кредитов предоставленных акционерам банка Н9.1 (max 50%)  | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                              |
| Совокупная величина рисков по инсайдерам Н10.1 (max 3%)  | 1,21                              | 1,77                              | 1,26                              | 1                                 | 0,8                               | 0,762                             | 0,696                             | 0,46                              | 0,34                           |
| Норматив использования собственных средств (капитала) банка на приобретение долей (акций) других юридических лиц Н12 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                                 | 0                              |

Показатели ликвидности находятся в пределах, рекомендуемых ЦБ РФ и, с точки зрения ликвидности, состояния банка является устойчивым, что находит свое отражение в коэффициенте общей ликвидности. Уровень ликвидности, платежеспособности и достаточности собственного капитала Банка для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов раскрывают значения обязательных нормативов, а также отношение их фактических числовых значений к установленным.

#### **Общие выводы по экспресс-анализу**

Экспресс-анализ включал исследование всех основных видов операций банка и по его результатам можно выделить следующие положительные тенденции:

В течение анализируемого периода наблюдалось

-- Снижение величины активов и собственного капитала с 01 января 2016 до 01 июня 2016 года, с последующим увеличением к декабрю 2017 года, незначительным изменением собственного капитала в январе-сентябре 2018 г., существенным увеличением с 01 октября по 01 ноября 2018 г., затем с существенным увеличением к 01 мая 2019 г.

-- Все значения нормативов, характеризующих состояние коммерческого банка, находятся в рекомендуемых ЦБ РФ пределах.

#### **2.6.4.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.

#### **2.6.5.Сведения о недвижимом имуществе ПАО «БАНК СГБ».**

ПАО «БАНК СГБ» является собственником объектов недвижимости в городах, где осуществляется его деятельность.

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### 3.1. Применение затратного подхода к оценке с приведением расчетов

В соответствии со 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.

В соответствии со ст. 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов 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;
- 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.

Результаты финансового анализа бухгалтерской отчетности ПАО «БАНК СГБ» показали, что компания имеет нормальную финансовую устойчивость с позиции финансовой устойчивости и прибыльности. Учитывая перспективы развития ПАО «БАНК СГБ», оценщики полагают, что оценка собственного капитала должна быть проведена с точки зрения концепции действующего предприятия, т.к. предприятие в обозримом будущем ликвидировать не планируется.

По мнению Оценщика в данном разделе уместно привести цитату из главы № 15 “Особенности оценки стоимости банка” учебника под ред. М.А.Федотовой “Оценка бизнеса” (М, Финансы и статистика, 2004).

“Эволюция теории оценки стоимости бизнеса. История свидетельствует о том, что часть положений теории была предложена и разработана регулирующими органами и получила признание в последующем; часть положений стала распространяться вследствие конкретных судебных решений на основе свидетельств экспертов; часть зарождалась в недрах бухгалтерского учета, а остальные положения проявились в результате усилий теоретиков в области оценки. Более того, наибольшее число таких методов развивалось и возникло в рыночной среде, в процессе практических переговоров между покупателями, продавцами и андеррайтерами.

Однако большинство финансовых аналитиков сходятся на суждении, что есть три основных метода стоимости бизнеса, в том числе банковского:

- затратный, или метод оценки чистых активов;
- доходный, или метод, основанный на показателях дохода и величины наличного потока;
- сравнительный, или рыночный метод.”

Суть *затратного подхода* состоит в поэлементной оценке активов и обязательств коммерческого банка. При этом оценщик сначала оценивает рыночную стоимость каждого актива банка. Переоценку активов по рынку необходимо проводить ввиду того, что их рыночная стоимость будет отличаться в силу действия инфляции, изменения конъюнктуры рынка и других факторов. Затем определяется рыночная стоимость обязательств банка. Рыночная стоимость собственного капитала банка будет равна разнице между рыночной стоимостью его активов и рыночной стоимостью долга. (Цитата из учебного пособия Тазихиной Т.В.).

Цитата из учебника М.А.Федотовой.

“Таблица 15.8. Методы корректировки активов баланса, применяемые в Международной практике”.

Оценка стоимости банка проводится на основе его баланса, статьи которого переоцениваются на текущую рыночную стоимость для того, чтобы определить чистую стоимость капитала. В первую очередь переоценивается стоимость активов.

| Статья актива баланса                   | Метод оценки   |
|---|--|
| Касса и денежные эквиваленты            | Балансовая стоимость корректируется на валютный курс   |
| Кредиты                                 | Основная сумма долга корректируется на разрывы по кредитным портфелям или рынку                      |
| Долговые ценные бумаги и инвестиции     | Оценка по рынку  |
| Вложения в капитал компаний             | Реальная рыночная стоимость  |
| Дебиторская задолженность               | Корректируется в зависимости от возможности взыскания задолженности и финансового состояния дебитора |
| Материальные активы и основные средства | Реальная рыночная стоимость  |
| Прочие активы                           | Реальная рыночная стоимость  |

Есть также иное мнение. Оно состоит в том, что «Стоимость чистых активов (собственного капитала) банка корректировке не подлежит в силу того, что Центральный банк РФ предъявляет жесткие требования к коммерческим банкам по поводу обязательного отражения их активов на балансе по реальной рыночной стоимости».

Согласно форме 123,

По состоянию на 01.06.2015 размер собственных средств (капитала) Банка составляет 2 940 725 тыс. рублей,

по состоянию на 01.01.2016 размер собственных средств (капитала) банка составляет 2 715 605 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2017 размер собственных средств (капитала) банка составляет 3 180 344 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2018 размер собственных средств (капитала) банка составляет 3 815 283 тыс. рублей

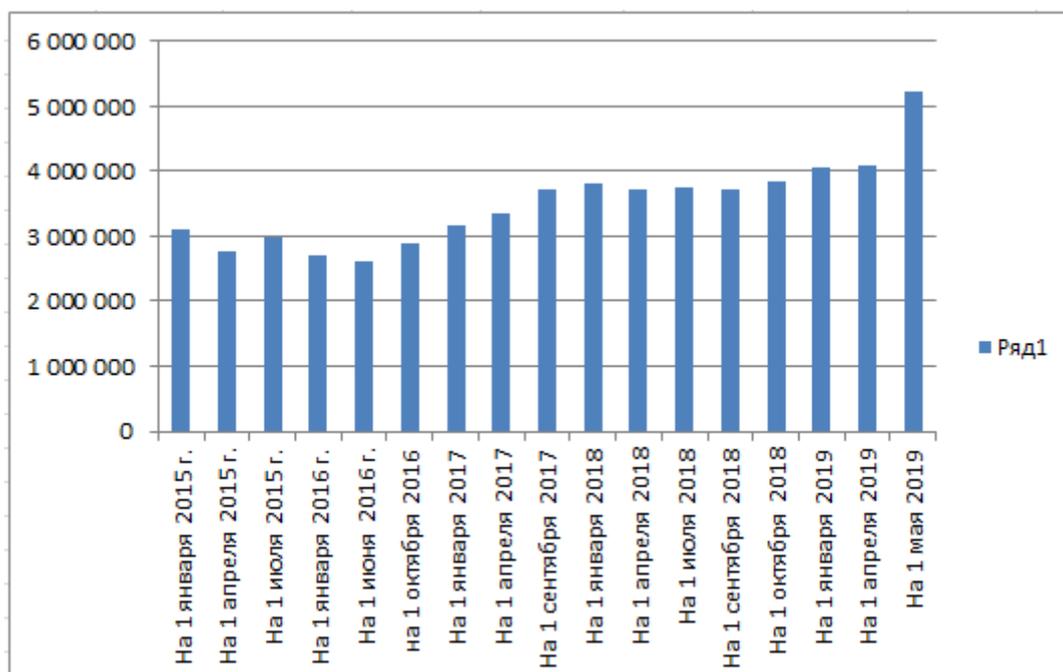
по состоянию на 01.04.2018 размер собственных средств (капитала) банка составляет 3 729 367 тыс. рублей

по состоянию на 01.01.2019 размер собственных средств (капитала) банка составляет 4 054 260 тыс. рублей

по состоянию на 01.04.2019 размер собственных средств (капитала) банка составляет 4 091 068 тыс. рублей

по состоянию на 01.05.2019 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 232 555 тыс. рублей

<http://cbr.ru/credit/f123.asp?when=20190501&regn=2816>



4 апреля 2019 года зарегистрирован отчет о размещении **субординированных облигаций** Банка на сумму 1 250 000 000 рублей. 26 апреля из ЦБ РФ получено согласие на включение денежных средств, полученных от размещения указанных облигаций, в состав добавочного капитала Банка.

Срок обращения облигаций не установлен.

Приобретение облигаций означает согласие приобретателей (владельцев) Облигаций с возможностью их погашения по усмотрению Кредитной организации-эмитента.

Решение о погашении Облигаций может быть принято только после согласования с Банком России возможности погашения Облигаций.

**Таблица 23. Информация о субординированных облигациях ПАО «БАНК СГБ».**

| Идентификационные признаки ценных бумаг                         | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов | Документарные процентные неконвертируемые облигации на предъявителя, без определения срока погашения, с возможностью погашения по усмотрению эмитента, предназначенные для квалифицированных инвесторов |
|---|---|---|---|
| Серия   | 01  | 02  | 03  |
| Способ размещения   | закрытая подписка   | закрытая подписка   | закрытая подписка   |
| Количество ценных бумаг   | 40 (Сорок) штук   | 40 (Сорок) штук   | 40 (Сорок) штук   |
| Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг           | 07 февраля 2019   | 07 февраля 2019   | 07 февраля 2019   |
| Индивидуальный государственный регистрационный номер выпуска цб | 40402816В   | 40502816В   | 40602816В   |
| Дата фактического начала размещения облигаций                   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   |
| Дата фактического окончания размещения облигаций                | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   | 25 марта 2019   |
| Номинальная стоимость каждой ценной бумаги                      | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   | 10 000 000 рублей   |

|  |                                      |                                      |                                      |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Фактическая цена размещения каждой ценной бумаги                   | 10 000 000 рублей                    | 10 000 000 рублей                    | 10 000 000 рублей                    |
| Наименование первого владельца ценных бумаг, размещенных по сделке | «Газпромбанк» (Акционерное общество) | «Газпромбанк» (Акционерное общество) | «Газпромбанк» (Акционерное общество) |

Исходя из принципа осторожности, решено в данный период расчетов сделать расчет собственных средств без учета добавочного капитала.

Таблица 24. Расчет собственных средств

| Наименование показателя                | Номер Счета | Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.05.2019 |
|--|-------------|--|
| Основной капитал                       | 10207       | 661 215                                    |
|  | 10601       | 881 051                                    |
|  | 10603       | 38 606                                     |
|  | -10605      | -22 002                                    |
|  | -10610      | -150 551                                   |
|  | 10630       | 694  |
|  | 10634       | 3 881                                      |
|  | 10701       | 33 061                                     |
| <b>Итого основной капитал</b>          |             | <b>1 445 955</b>                           |
| Нераспределенная прибыль прошлых лет   | 10801       | 2 161 683                                  |
|  | 70801       | 428 620                                    |
| <b>Итого</b>                           |             | <b>2 590 303</b>                           |
| Распределение прибыли прошлых лет      | -70712      |  |
| <b>Итого</b>                           |             | <b>0</b>                                   |
| Нераспределенная прибыль текущего года | 61306       |  |
|  | 70601       | 4 766 155                                  |
|  | 70602       | 10 123                                     |
|  | 70603       | 6 424 293                                  |
|  | 70604       | 1 482                                      |
|  | -70606      | -4 461 699                                 |
|  | -70607      | -1 910                                     |
|  | -70608      | -6 646 856                                 |
|  | -70609      | -1 352                                     |
|  | -70611      | -30 348                                    |
| <b>Итого</b>                           |             | <b>59 888</b>                              |
| Распределение прибыли текущего года    | -70612      | 0  |
| <b>Итого</b>                           |             | <b>0</b>                                   |
| Расходы будущих периодов               |             | 0  |
| <b>Итого</b>                           |             |  |
| <b>Всего</b>                           |             | <b>4 096 146</b>                           |

Таким образом, стоимость 100% собственного капитала ПАО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по затратному подходу на дату оценки составляет округленно 4 096 146 000 рублей.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность 5%,  
 $4\,096\,146\,000 \times (1-0,0) \times (1-0,05) = 3\,891\,340\,000$  руб.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 5%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК ПАО «БАНК СГБ», по затратному подходу на дату оценки составляет округленно **3 891 340 000 рублей.**

### 3.2. Применение сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов

В соответствии с ст. 12 ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с ст. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект.

В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход предполагает использование трех основных методов.

**Метод рынка капитала** основан на реальных ценах акций открытых предприятий, сложившихся на рынке. Этот метод применяется при покупке неконтрольного пакета акций открытого предприятия, а также для оценки закрытых компаний, которые работают на том же сегменте рынка, что и открытая компания-аналог и имеют сопоставимые финансовые показатели.

**Метод сделок** основан на использовании данных по продажам компаний или их контрольных пакетов. Например, такие сделки могут происходить при слияниях или поглощениях. Этот метод применим для оценки контрольного пакета акций, либо небольших закрытых фирм.

**Метод отраслевых коэффициентов** предполагает использование формул или показателей, основанных на данных о продажах компаний по отраслям и отражающих их конкретную специфику.

Преимущество сравнительного подхода состоит в том, что он базируется на рыночных данных и отражает реально сложившееся соотношение спроса и предложения на конкретной бирже, адекватно учитывающее доходность и риск. К основным недостаткам следует отнести сложность получения информации по достаточному кругу аналогичных компаний; необходимость внесения поправок для улучшения сопоставимости анализируемого материала; кроме того, метод базируется на ретроспективных данных без факта будущих ожиданий.

Оценщик не нашел на фондовом рынке информации о котировках акций российских банков, помимо котировок акций ПАО «Сбербанк» и «ВТБ», которые существенно превышают оцениваемый банк по основным показателям.

Оценщик проанализировал информацию бюллетеня «Государственное имущество», в котором представлена информация о торгах акциями-долями предприятий, являющихся собственностью Российской Федерации. В источниках официальной информации Оценщик нашел информацию о сделках с предприятиями аналогичного вида деятельности, однако, 99% этой

информации представляет сделки с пакетами акций банков в размере менее 1% уставного капитала, следовательно, использование этой информации некорректно.

Для поиска возможных отраслевых аналогов было проведено исследование Российского фондового рынка. Анализ источников информации, содержащих текущие котировки ценных бумаг на фондовых площадках г. Москвы, показал, что акции крупных банков (помимо Сбербанка и ВТБ) и средних банков не представлены на открытом рынке.

Из-за отсутствия или недостаточности информации о сделках с пакетами акций банков сравнительный подход не применялся.

Акции ПАО «БАНК СГБ» не котируются на открытом рынке. Сделок с пакетами акций компаний, сопоставимых по основным показателям доходов и расходов, составу активов и пассивов с ПАО «БАНК СГБ», оценщик не выявил. Учитывая данные факты, было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода в рамках данного отчета.

### **3.3. Применение доходного подхода к оценке с приведением расчетов**

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дивидендный метод;
- метод прямой капитализации прибыли;
- метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)

Чтобы оценить акцию дивидендным методом, необходимо рассчитать ставку дисконтирования, ожидаемые коэффициенты выплат и ожидаемые темпы роста прибыли на одну акцию с течением времени.

При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста). Стоимость компании определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему.

В рамках метода дисконтированных денежных потоков дисконтирует будущие денежные потоки или доходы от прогнозируемой деятельности компании, приводя их к текущей стоимости. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Для определения текущей стоимости будущего экономического дохода требуется провести всесторонний анализ финансовой деятельности компании, включая анализ доходов, расходов, инвестиций, структуры капитала, стоимости предприятия после окончания прогнозного периода и ставки дисконтирования.

В рамках настоящего Отчета использовался метод дисконтированных денежных потоков, что определено спецификой оцениваемого бизнеса, эффективность работы которого обуславливается, прежде всего, объемом деятельности компании.

Оценка стоимости бизнеса методом дисконтированных денежных потоков предусматривает осуществление следующих этапов:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценка риска, связанного с получением доходов.

Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Основным показателем метода ДДП является чистый денежный поток, который рассчитывается как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенное время.

В оценке бизнеса методом дисконтированных денежных потоков весь срок прогнозируемой деятельности общества следует разделять на две части: прогнозный период и постпрогнозный период.

В качестве прогнозного периода берется предположительный период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста).

В прогнозном периоде, как правило, наблюдаются значительные колебания доходов и расходов компании. В этот период, когда деятельность общества еще не стабилизировалась, могут отсутствовать четко выраженные тенденции в развитии. Это наиболее сложный участок прогнозирования, поскольку приходится детально анализировать факторы, влияющие на величину денежного потока, и прогнозировать их изменение по отдельности. Кроме того, любые изменения во внешней среде общества (потеря заказчика, выход на рынок нового конкурента, изменение законодательства) неизбежно сказываются на объемах продаж и себестоимости продукции общества, и именно эти изменения сложнее всего учесть.

Период, в течение которого прогнозируются денежные потоки для последующего дисконтирования, называется горизонтом расчета. Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Основной шаг расчета, принятый в данном отчете – 1 год. Постпрогнозным периодом называется этап развития общества, когда темпы роста общества можно рассматривать как определенное среднее значение. Это значение для большинства предприятий незначительно отличается от среднеотраслевого, поскольку в случае если долгосрочные темпы роста компании меньше среднеотраслевого значения, то со временем компания потеряет свою долю рынка и возможно даже исчезнет. В то же время темпы роста компании не могут в постпрогнозном периоде значительно превышать среднеотраслевой показатель, поскольку в этом случае компания может «перерасти» свою отрасль.

Прогноз на 2019 и последующие годы строится на основании данных организации и с использованием текущей информации Росстата и Минэкономразвития РФ. Предполагается, что после 2019 г. экономика России выйдет на уровень минимального роста.

Первый шаг расчетов – с 21 июня 2019 года по 31 декабря 2019 года. Прогнозный период – 8,53 года, то есть, до 31 декабря 2027 года.

### **3.3.1.Макроэкономические допущения**

Анализ прогнозов общей экономической ситуации и состояния отрасли является основой для создания обоснованных предположений о перспективах развития оцениваемой компании.

Основной деятельностью компании является банковская деятельность. Основные потребители услуг – компании газового сектора экономики.

В расчетах используются следующие индексы инфляции, основанные на нижеследующем источнике, исходя из принципа осторожности

**Таблица 1. Основные показатели прогноза**

|  | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>ВВП, % г/г</b>                            | 2,3     | 1,3     | 2,0     | 3,1     | 3,2     | 3,3     | 3,3     |
| млрд.руб.                                    | 103 876 | 109 086 | 114 375 | 122 234 | 130 790 | 139 837 | 149 488 |
| <b>Инфляция, % г/г</b>                       | 4,3     | 4,3     | 3,8     | 4,0     | 4,0     | 4,0     | 4,0     |
| <b>Промышленное производство, % г/г</b>      | 2,9     | 2,3     | 2,6     | 2,9     | 2,9     | 3,1     | 3,2     |
| <b>Инвестиции, %г/г</b>                      | 4,3     | 3,1     | 7,0     | 6,3     | 5,8     | 5,6     | 5,3     |
| доля инвестиций в ВВП, %                     | 20,7    | 21,2    | 22,5    | 23,3    | 23,9    | 24,6    | 25,2    |
| <b>Реальная заработная плата, % г/г</b>      | 6,8     | 1,1     | 2,0     | 2,7     | 2,7     | 2,7     | 2,7     |
| <b>Численность занятых, млн. чел.</b>        | 72,5    | 72,6    | 72,7    | 72,8    | 72,9    | 73,1    | 73,3    |
| <b>Безработица, %</b>                        | 4,8     | 4,7     | 4,7     | 4,6     | 4,6     | 4,6     | 4,5     |
| <b>Экспорт товаров, млрд. долл. США</b>      | 443     | 438     | 439     | 451     | 470     | 491     | 512     |
| <b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>       | 249     | 258     | 274     | 293     | 313     | 335     | 361     |
| <b>Счет текущих операций, млрд. долл.США</b> | 114     | 91      | 72      | 63      | 53      | 45      | 34      |
| % ВВП  | 6,8     | 5,4     | 4,1     | 3,4     | 2,7     | 2,1     | 1,5     |
| <b>Финансовый счет, млрд. долл. США</b>      | 77      | 29      | 22      | 19      | 23      | 20      | 15      |
| % ВВП  | 4,6     | 1,7     | 1,2     | 1,0     | 1,2     | 1,0     | 0,7     |
| <b>Курс доллар/рубль</b>                     | 62,5    | 65,1    | 64,9    | 65,4    | 66,2    | 67,0    | 68,6    |

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4-](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4)

[f5fdaf9fc0b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4)

Источник информации: «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов»

Основные параметры прогноза социально-экономического развития на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов. Дата представления 22.04.19

**Таблица 25. Макроэкономические параметры, принятые к расчету**

| Вариант 1                                     | Единица измерения | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|---|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Валовый внутренний продукт                    |                   |       |       |       |       |       |       |
| к соответствующему периоду предыдущего года   | %                 | 101,3 | 102,0 | 103,1 | 103,2 | 103,3 | 103,3 |
| Реальная заработная плата                     |                   |       |       |       |       |       |       |
| к соответствующему периоду предыдущего года   | %                 | 101,1 | 102,0 | 102,7 | 102,7 | 102,7 | 102,7 |
| Индекс потребительских цен                    |                   |       |       |       |       |       |       |
| к соответствующему периоду предыдущего года   | %                 | 104,3 | 103,8 | 104,0 | 104,0 | 104,0 | 104,0 |
| Цена нефти, принятая к расчету, долл./баррель |                   |       |       |       |       |       |       |
|   | долл./баррель     | 63,4  | 59,7  | 57,9  | 56,3  | 55,0  | 53,5  |

Источник: Минэкономразвития РФ

|  | 2019    |                         | 2020    |                         | 2021    |                         |
|--|---------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|-------------------------|
|  | Базовый | Изменение цены на нефть | Базовый | Изменение цены на нефть | Базовый | Изменение цены на нефть |
|  |         |                         |         |                         |         |                         |

|  | 2019  |       | 2020  |       | 2021  |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Кредит экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте  | 7-11  | 8-12  | 7-12  | 7-12  | 7-12  | 7-12  |
| Кредит нефинансовым и финансовым организациям в рублях и иностранной валюте, прирост в год к предыдущему году, % | 7-10  | 8-11  | 6-10  | 6-10  | 6-19  | 6-10  |
| Кредит населению в рублях и иностранной валюте, прирост в год к предыдущему году, %                              | 12-17 | 13-18 | 10-15 | 11-16 | 10-15 | 10-15 |

Источник: ЦБ РФ, ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ единой государственной денежно-кредитной политики на 2019 год и период 2020 и 2021 годов, Основные параметры прогнозных сценариев Банка России, стр.61

[http://www.cbr.ru/Content/Document/File/48125/on\\_2019\(2020-2021\).pdf](http://www.cbr.ru/Content/Document/File/48125/on_2019(2020-2021).pdf)

**Таблица 26. Анализ доходов/расходов от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами**

| Наименование статьи  | 01.01.17   | 01.01.18  | 01.01.19   | 01.04.19  | Среднее значение    |
|--|------------|-----------|------------|-----------|---------------------|
| Доходы, полученные от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами, млрд.руб.   | 161 782,90 | 87 885,80 | 119 992,30 | 19 282,30 |                     |
| Расходы по операциям с иностранной валютой и драгоценными металлами, млрд.руб.             | 161 758,00 | 87 793,80 | 119 835,70 | 19 304,30 |                     |
| Сальдо доходов и расходов, млрд.руб.   | 24,90      | 92,00     | 156,60     | -22,00    |                     |
| Соотношение доходов и расходов по операциям с иностранной валютой и драгоценными металлами | 1,00015    | 1,00105   | 1,00131    | 0,99886   | 1,0003 (округленно) |

Вышеприведенная информация получена с сайта ЦБ РФ и позволяет рассчитать среднее для банковской системы РФ соотношение доходов и расходов от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами. В последующих расчетах будет сделан прогноз доходов от операций с иностранной валютой и драгоценными металлами, основанный на прогнозе цены нефти, а расходы будут определены в долях от доходов (1/1,001 или 1/1,0003).

### 3.3.2. Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков

При определении рыночной стоимости общества методом дисконтированных денежных потоков, как правило, соблюдается следующая последовательность действий:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций общества.
4. Определение ставки дисконтирования.
5. Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогнозном периоде.
7. Внесение заключительных поправок.

При оценке доходным подходом было принято решение использовать для расчета рыночной стоимости акций ПАО «БАНК СГБ» метод дисконтирования денежного потока.

Оценка производится в несколько этапов:

на первом этапе прогнозируется величина денежного потока по итогам прогнозных лет и в первый постпрогнозный год;

на втором этапе года определяется начальный темп роста денежного потока (1-ая фаза), в течение которого равномерно увеличиваются показатели и банк выходит на фазу роста в постпрогнозный период (2-ая фаза);

на третьем заключительном этапе с учетом отраслевых рисков определяется стоимость обслуживания акционерного капитала (ставка дисконтирования) и рассчитывается стоимость предприятия как капитализированный (дисконтированный) поток будущих доходов.

### **3.3.3.Выбор метода построения прогноза деятельности банка**

Оценка рыночной стоимости начинается со сбора информации и формирования информационной базы.

Хозяйственная деятельность любого коммерческого банка имеет две стороны – привлечение финансовых ресурсов (пассивные операции) и их размещение (активные операции). Процентные доходы от размещения финансовых ресурсов являются источником формирования прибыли банка. Процент по размещению денежных средств является основным, но не единственным источником дохода банка. Среди прочих видов деятельности можно выделить: расчетно-кассовое обслуживание клиентов, спекулятивные (краткосрочные) операции на валютном, денежном и фондовом рынках. Абсолютным показателем конечных финансовых результатов банка является размер его чистой прибыли. Источником прибыли является процент по размещению, а основой – валовая маржа.

Свободный денежный поток акционерам кредитной организации часто определяется как сумма чистого дохода и безналичных расходов минус поток наличности, направленный на увеличение (рост) баланса.

Согласно отчету о прибылях и убытках денежный поток принимается практически в том виде, в котором он есть, за незначительным исключением. (Замечание: включение резервов на возможные потери по ссудам в денежный поток от операций кредитной организации является вопросом дискуссионным. Эксперты не могут договориться, является ли с точки зрения рынка созданный резерв элементом свободных денежных средств или это просто замороженные активы, не приносящие доход и уменьшающие стоимость кредитной организации).

### **3.3.4.Прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций компании**

В ходе этапа прогнозирования расходов и доходов компании, фактически, последовательно определяются величины отдельных элементов денежного потока: чистая прибыль, амортизационные отчисления, капитальные вложения, размер процентных платежей по кредитам, изменения в долгосрочных пассивах и собственном оборотном капитале компании.

Возможны два основных подхода к расчету денежного потока: поэлементный (прямой) и целостный (косвенный).

Поэлементный подход расчета денежного потока предполагает прогнозирование каждой составляющей денежного потока: физического объема производства/реализации продукции по всей номенклатуре продукции/товаров с разбивкой по рассматриваемым периодам, а также полного свода затрат на производство и реализацию продукции. Слабой стороной этого подхода является необходимость прогнозирования всех показателей на достаточно длинный период.

Целостный (косвенный) подход к расчету денежного потока предполагает восстановление значений показателей денежного потока из финансовой из финансовой отчетности предприятия за прошедшие отчетные периоды, экстраполяция полученных данных с целью определения тенденций и последующего прогнозирования денежного потока на основе выявленной таким образом тенденции.

В рамках настоящего отчета для оценки стоимости использовался косвенный подход для расчета денежного потока. Полученное значение денежного потока используется для расчета текущей стоимости дохода Предприятия за прогнозный период.

Расчеты базировались на финансовой отчетности, представленной в открытом доступе, за 2019-1 кв.2019 г

Ниже приведена информация для определения доли доходов и расходов за 1 квартал в доходах и расходах за соответствующий год.

Анализ Отчета о финансовых результатах, код формы 0409102

| Наименование статей   | Источник |                  | Сумма (V3),<br>тыс.руб. | V3/V        | Сумма (V),<br>тыс.руб. |
|---|----------|------------------|-------------------------|-------------|------------------------|
|   |          |                  | 1 апреля 17             |             | 1 января 18            |
| Процентные доходы   | Часть 1  | Раздел 1,3,4,6   | 907 320                 | 0,28        | 3 201 102              |
| Комиссионные доходы   | Часть 1  | Раздел 2         | 12 920                  | 0,28        | 45 519                 |
| Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери          | Часть 1  | Раздел 5         | 675 503                 | 0,15        | 4 442 399              |
| Операционные доходы(от операций с размещенными средствами, долговыми ЦБ...) | Часть 2  | Раздел 1,2,3,4,5 | 70 184                  | 0,19        | 379 159                |
| Доходы от операций с иностранной валютой                                    | Часть 2  | Раздел 6         | 3 030 599               | 0,24        | 12 388 575             |
| Комиссионные и аналогичные доходы   | Часть 2  | Раздел 7         | 222 046                 | 0,23        | 960 722                |
| Операционные доходы   | Часть 2  | Раздел 8         | 321 296                 | 0,29        | 1 098 472              |
| в том числе от восстановления резервов                                      | Часть 2  | Раздел 8 п.2     | 310 887                 |             | 1 036 444              |
| Доходы, связанные с операциями по обеспечению деятельности                  | Часть 2  | Раздел 9         | 356                     | 0,05        | 7 815                  |
| <b>Итого доходы</b>   |          |                  | <b>5 240 224</b>        | <b>0,23</b> | <b>22 523 763</b>      |
| Процентные расходы  | Часть 3  | Раздел 1         | 556 624                 | 0,32        | 1 730 979              |
| Комиссионные расходы  | Часть 3  | Раздел 2,3,4,5,6 | 12 055                  | 0,40        | 30 023                 |
| Расходы по формированию резерва на возможные потери                         | Часть 3  | Раздел 7         | 780 885                 | 0,20        | 3 911 316              |
| Операционные расходы  | Часть 4  | Раздел 1,2,3,4,5 | 103 200                 | 0,08        | 1 272 953              |
| Расходы по операциям с иностранной валютой                                  | Часть 4  | Раздел 6         | 2 949 024               | 0,24        | 12 172 537             |
| Другие операционные расходы   | Часть 4  | Раздел 7         | 358 208                 | 0,26        | 1 378 055              |
| в том числе доначисление резервов   | Часть 4  | Раздел 7 п.3     | 302 754                 |             | 1 102 042              |
| Расходы по обеспечению деятельности организации                             | Часть 4  | Раздел 8         | 360 698                 | 0,22        | 1 621 498              |
| в том числе содержание персонала  | Часть 4  | п.1              | 229 344                 |             | 950 306                |
| амортизация   |          | п.3.             | 28 183                  |             | 109 645                |
| управленческие расходы  |          | п.4.             | 73 746                  |             | 424 172                |
| <b>Итого</b>  |          |                  | <b>5 120 694</b>        | <b>0,23</b> | <b>22 117 361</b>      |
| Прибыль до налогообложения  |          |                  | <b>119 530</b>          | 0,29        | <b>406 402</b>         |

| Наименование статей  | Источник |                  | Сумма (V3),<br>тыс.руб. | V3/V | Сумма (V),<br>тыс.руб. |
|--|----------|------------------|-------------------------|------|------------------------|
|  |          |                  | 1 апреля 18             |      | 1 января 19            |
| Процентные доходы  | Часть 1  | Раздел 1,3,4,6   | 1 181 329               | 0,26 | 4 582 445              |
| Комиссионные доходы  | Часть 1  | Раздел 2         | 6 391                   | 0,24 | 27 097                 |
| Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери           | Часть 1  | Раздел 5         | 1 013 380               | 0,27 | 3 822 553              |
| Операционные доходы (от операций с размещенными средствами, долговыми ЦБ...) | Часть 2  | Раздел 1,2,3,4,5 | 89 614                  | 0,23 | 392 541                |

| Наименование статей  | Источник |                  | Сумма (V3), тыс.руб. | V3/V        | Сумма (V), тыс.руб. |
|--|----------|------------------|----------------------|-------------|---------------------|
|  | Часть 2  | Раздел 6         |                      |             |                     |
| Доходы от операций с иностранной валютой                   | Часть 2  | Раздел 6         | 3 126 153            | 0,15        | 21 197 711          |
| Комиссионные и аналогичные доходы                          | Часть 2  | Раздел 7         | 241 901              | 0,23        | 1 059 933           |
| Операционные доходы  | Часть 2  | Раздел 8         | 350 120              | 0,28        | 1 249 792           |
| в том числе от восстановления резервов                     | Часть 2  | Раздел 8 п.2     | 335 836              |             | 1 194 877           |
| Доходы, связанные с операциями по обеспечению деятельности | Часть 2  | Раздел 9         | 1 102                | 0,06        | 19 808              |
| <b>Итого доходы</b>  |          |                  | <b>6 009 990</b>     | <b>0,19</b> | <b>32 351 880</b>   |
| Процентные расходы   | Часть 3  | Раздел 1         | 760 846              | 0,26        | 2 919 345           |
| Комиссионные расходы                                       | Часть 3  | Раздел 2,3,4,5,6 | 33 983               | 0,61        | 56 074              |
| Расходы по формированию резерва на возможные потери        | Часть 3  | Раздел 7         | 910 894              | 0,31        | 2 959 163           |
| Операционные расходы                                       | Часть 4  | Раздел 1,2,3,4,5 | 277 456              | 0,24        | 1 172 532           |
| Расходы по операциям с иностранной валютой                 | Часть 4  | Раздел 6         | 3 100 468            | 0,15        | 21 096 960          |
| Другие операционные расходы                                | Часть 4  | Раздел 7         | 366 342              | 0,24        | 1 512 312           |
| в том числе доначисление резервов                          | Часть 4  | Раздел 7 п.3     | 304 629              |             | 1 159 041           |
| Расходы по обеспечению деятельности организации            | Часть 4  | Раздел 8         | 396 668              | 0,21        | 1 933 146           |
| в том числе содержание персонала                           | Часть 4  | п.1              | 242 002              |             | 1 147 735           |
| амортизация  |          | п.3.             | 33 184               |             | 147 742             |
| управленческие расходы                                     |          | п.4.             | 86 988               |             | 499 335             |
| <b>Итого</b>   |          |                  | <b>5 846 657</b>     | <b>0,18</b> | <b>31 649 532</b>   |
| Прибыль до налогообложения                                 |          |                  | <b>163 333</b>       | <b>0,23</b> | <b>702 348</b>      |

Вышеприведенная информация позволяет сделать вывод о том, что доля доходов и расходов за первый квартал 2017 года составила соответственно 23% и 23% от результатов на 31 декабря 2017 года, а доля доходов и расходов за первый квартала 2018 года составила 19% и 18% от результатов на 31 декабря 2018 года.

В качестве базового периода для построения денежного потока взят 1-й квартал 2019 года. Источник: Отчет о финансовых результатах по состоянию на 01 апреля 2019 года, код формы № 0409102.

**Таблица 27. Прогноз сумм восстановления резервов и отчислений в резервы**

|   | 01.апр.17      | 01.январ.18      | 01.апр.18        | 01.июл.18        | 01.окт.18        | 01.январ.19      | Доля | 01.апр.19      |                  |
|---|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------|----------------|------------------|
| Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 1, Раздел 5     | 675 503        | 4 442 399        | 1 013 380        | 1 929 924        | 2 786 545        | 3 822 553        |      | 664 031        |                  |
| Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 2, Раздел 8 п.2 | 310 887        | 1 036 444        | 335 836          | 532 751          | 861 874          | 1 194 877        |      | 278 895        |                  |
| <b>Итого восстановление резерва</b>   | <b>986 390</b> | <b>5 478 843</b> | <b>1 349 216</b> | <b>2 462 675</b> | <b>3 648 419</b> | <b>5 017 430</b> |      | <b>942 926</b> |                  |
| За период Часть 1, Раздел 5   |                | 4 442 399        | 1 013 380        | 916 544          | 856 621          | 1 036 008        | 0,27 | 664 031        | 2 459 374        |
| За период Часть 2, Раздел 8 п.2   |                | 1 036 444        | 335 836          | 196 915          | 329 123          | 333 003          | 0,28 | 278 895        | 996 054          |
| Итого за период   |                | <b>5 478 843</b> | <b>1 349 216</b> | <b>1 113 459</b> | <b>1 185 744</b> | <b>1 369 011</b> |      | <b>942 926</b> | <b>3 455 428</b> |

|   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |      |                |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------|----------------|------------------|
| Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 3 Раздел 7      | 780 885          | 3 911 316        | 910 894          | 1 638 937        | 2 246 008        | 2 959 163        |      | 650 582        |                  |
| Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 4, Раздел 7 п.3 | 302 754          | 1 102 042        | 304 629          | 512 305          | 826 638          | 1 159 041        |      | 239 283        |                  |
| <b>Отчисления в резервы</b>   | <b>1 083 639</b> | <b>5 013 358</b> | <b>1 215 523</b> | <b>2 151 242</b> | <b>3 072 646</b> | <b>4 118 204</b> |      | <b>889 865</b> |                  |
|   | -97 249          | 465 485          | 133 693          | 311 433          | 575 773          | 899 226          |      | 53 061         |                  |
| За период Часть 3, Раздел 7   |                  | 3 911 316        | 910 894          | 728 043          | 607 071          | 713 155          | 0,31 | 650 582        | 2 098 652        |
| За период Часть 4, Раздел 7 п.3   |                  | 1 102 042        | 304 629          | 207 676          | 314 333          | 332 403          | 0,26 | 239 283        | 920 319          |
| Итого за период   |                  | <b>5 013 358</b> | <b>1 215 523</b> | <b>935 719</b>   | <b>921 404</b>   | <b>1 045 558</b> |      | <b>889 865</b> | <b>3 018 971</b> |

Таблица 28. Прогноз доходов от операций с валютой:

| Наименование показателя                   | 01.01. 2018 | 01.04. 2018 | 01.07. 2018 | 01.10. 2018 | 01.01. 2019 | 01.04. 2019 | Среднее значение за один квартал, 2018 | Прогноз, за квартал |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|---------------------|
| Доходы от операций с валютой, за квартал  | 12 388 575  | 3 126 153   | 6 347 836   | 5 873 119   | 5 850 603   | 6 245 751   | 6 023 853                              | 6 245 751           |
| Расходы от операций с валютой, за квартал | 12 172 537  | 3 100 468   | 6 339 291   | 5 853 980   | 5 803 221   | 6 219 006   | 5 998 831                              |                     |

Таблица 29. Прогноз показателей деятельности Банка на 2019 год

| Наименования показателей   | 2018, тыс.руб.    | 1 квартал 2019 г, тыс.руб. | Прогноз на 2019 год, тыс.руб. |
|--|-------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Процентные доходы  | 4 582 445         | 1 117 996                  | 4 333 318                     |
| Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери                   | 21 197 711        | 6 245 751                  | 24 983 004                    |
| Комиссионные и прочие доходы от банковских операций                                  | 1 479 571         | 258 878                    | 1 135 430                     |
| Восстановление сумм резервов   | 5 017 430         | 942 926                    | 3 455 428                     |
| Прочие доходы  | 74 723            | 12 254                     | 59 485                        |
| <b>Итого доходы</b>  | <b>32 351 880</b> | <b>8 577 805</b>           | <b>33 966 665</b>             |
| Процентные расходы   | 2 919 345         | 773 564                    | 2 963 847                     |
| Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами                               | 21 096 960        | 6 219 006                  | 24 974 450                    |
| Операционные расходы   | 1 581 877         | 100 503                    | 425 860                       |
| Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям | 4 118 204         | 889 865                    | 3 018 971                     |
| Расходы по обеспечению деятельности  | 286 076           | 67 331                     | 284 097                       |
| Организационные и управленческие расходы   | 1 647 070         | 337 386                    | 1 606 600                     |
| <b>Всего расходы</b>   | <b>31 649 532</b> | <b>8 387 655</b>           | <b>33 273 825</b>             |
| <b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>   | <b>702 348</b>    | <b>190 150</b>             | <b>692 840</b>                |

Прогноз показателей деятельности Банка в 2019-2022 гг. и последующие годы будет сделан на основе следующих макроэкономических показателей:

| Наименование статьи  | Основание прогноза  |
|--|---|
| Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам | Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте |
| Комиссионные и прочие доходы от банковских операций                                      | Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте |
| Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери                       | Монотонное снижение   |
| Доходы от операций с валютой и драгоценными металлами                                    | Прогноз цены нефти  |
| Прочие доходы  | Рост ВВП и прогноз потребительских цен  |
|  |   |
| Процентные расходы   | Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте |
| Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами                                  | 1/1,0003 от соответствующих доходов   |
| Прочие операционные расходы  | Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте |
| Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям     | Монотонное увеличение   |
| Комиссионные расходы   | Прогноз индекса потребительских цен   |
| Организационные и управленческие расходы   | Прогноз индекса потребительских цен   |

### Этап 1. Прогноз финансовых результатов деятельности банка на весь прогнозный период.

Таблица 3.3.4.1

| Наименование показателей  | базовый период 1 кв.19 | 1 год 2019 П      | 2 год 2020 П      | 3 год 2021 П      | 4 год 2022 П      | 5 год 2023П       | 6 год 2024П       | 7 год 2025П       | 8 год 2026П       | 9 год 2027П       |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Доходы</b>   |                        |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам    | 1 117 996              | 4 333 318         | 4 744 983         | 5 195 648         | 5 689 646         | 6 231 311         | 6 824 976         | 7 474 973         | 8 185 637         | 8 961 301         |
| Комиссионные и прочие доходы от банковских операций   | 258 878                | 1 135 430         | 1 243 296         | 1 361 380         | 1 490 819         | 1 632 748         | 1 788 302         | 1 958 616         | 2 144 827         | 2 348 069         |
| <b>Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери</b>                   | <b>942 926</b>         | <b>3 455 428</b>  | <b>3 403 596</b>  | <b>3 351 765</b>  | <b>3 299 933</b>  | <b>3 248 102</b>  | <b>3 196 271</b>  | <b>3 144 439</b>  | <b>3 092 608</b>  | <b>3 040 776</b>  |
| Доходы от операций с валютой и драгоценными металлами                                       | 6 245 751              | 24 983 004        | 26 531 364        | 27 356 173        | 28 133 613        | 28 798 589        | 29 606 026        | 29 606 026        | 29 606 026        | 29 606 026        |
| Прочие доходы   | 12 254                 | 59 485            | 69 295            | 72 644            | 76 138            | 79 874            | 85 788            | 92 191            | 99 019            | 106 397           |
| <b>Всего доходы</b>   | <b>8 577 805</b>       | <b>33 966 665</b> | <b>35 992 534</b> | <b>37 337 610</b> | <b>38 690 149</b> | <b>39 990 624</b> | <b>41 501 363</b> | <b>42 276 245</b> | <b>43 128 117</b> | <b>44 062 569</b> |
| Доходы, кроме резерва   | 7 634 879              | 30 511 237        | 32 588 938        | 33 985 845        | 35 390 216        | 36 742 522        | 38 305 092        | 39 131 806        | 40 035 509        | 41 021 793        |
|   |                        |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Процентные расходы</b>   | <b>773 564</b>         | <b>2 963 847</b>  | <b>3 245 412</b>  | <b>3 553 652</b>  | <b>3 891 531</b>  | <b>4 262 012</b>  | <b>4 668 059</b>  | <b>5 112 636</b>  | <b>5 598 706</b>  | <b>6 129 235</b>  |
| Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами                                     | 6 219 006              | 24 974 450        | 26 531 364        | 27 356 173        | 28 133 613        | 28 798 589        | 29 606 026        | 29 606 026        | 29 606 026        | 29 606 026        |
| Прочие операционные расходы   | 100 503                | 425 860           | 466 317           | 510 606           | 559 154           | 612 387           | 670 730           | 734 609           | 804 450           | 880 679           |
| <b>Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям</b> | <b>889 865</b>         | <b>3 018 971</b>  |
| Комиссионные расходы  | 67 331                 | 284 097           | 300 859           | 322 734           | 346 314           | 372 167           | 399 725           | 429 555           | 461 374           | 495 749           |
| Организационные и управленческие расходы  | 337 386                | 1 606 600         | 1 701 389         | 1 817 065         | 1 940 773         | 2 072 514         | 2 213 895         | 2 371 342         | 2 564 134         | 2 800 304         |
| <b>Всего расходы</b>  | <b>8 387 655</b>       | <b>33 273 825</b> | <b>35 264 312</b> | <b>36 579 201</b> | <b>37 890 356</b> | <b>39 136 640</b> | <b>40 577 406</b> | <b>41 273 139</b> | <b>42 053 661</b> | <b>42 930 964</b> |

| <b>Наименование показателей</b> | <b>базовый период 1 кв.19</b> | <b>1 год 2019 П</b> | <b>2 год 2020 П</b> | <b>3 год 2021 П</b> | <b>4 год 2022 П</b> | <b>5 год 2023П</b> | <b>6 год 2024П</b> | <b>7 год 2025П</b> | <b>8 год 2026П</b> | <b>9 год 2027П</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Затраты, кроме резерва          | 7 497 790                     | 30 254 854          | 32 245 341          | 33 560 230          | 34 871 385          | 36 117 669         | 37 558 435         | 38 254 168         | 39 034 690         | 39 911 993         |

### Этап 2. Прогноз изменения в текущих активах/ обязательствах.

При построении прогноза использована информация с сайта ЦБ РФ, а также макроэкономические показатели. В качестве базового периода для строки актива взят 2018 год, Данные оборотной ведомости по счетам бухгалтерского учёта, код формы по ОКУД 0409101. Расчеты сделаны в тыс.руб.

### Этап 3. Прогноз чистой прибыли.

Изменение резервов – разность строк (жирный курсив) таблицы 3.3.4.1 этапа 1.

Таблица 3.3.4.2

| Наименование показателя                                 | 1 год<br>2019 П | 2 год<br>2020 П | 3 год<br>2021 П | 4 год<br>2022 П | 5 год<br>2023П | 6 год<br>2024П | 7 год<br>2025П | 8 год<br>2026П | 9 год<br>2027П |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Резерв из актива (восстановление сумм со счетов фондов) | 3 455<br>428    | 3 403<br>596    | 3 351<br>765    | 3 299<br>933    | 3 248<br>102   | 3 196<br>271   | 3 144<br>439   | 3 092<br>608   | 3 040<br>776   |
| Резерв из пассива (отчисления в фонды и резервы)        | 3 018<br>971    | 3 018<br>971    | 3 018<br>971    | 3 018<br>971    | 3 018<br>971   | 3 018<br>971   | 3 018<br>971   | 3 018<br>971   | 3 018<br>971   |
| Изменение резерва под обесценение                       | 436 457         | 384 625         | 332 794         | 280 962         | 229 131        | 177 300        | 125 468        | 73 637         | 21 805         |

Таблица 3.3.4.3

| Наименование показателя                  | 1 год<br>2019 П | 2 год<br>2020 П | 3 год<br>2021 П | 4 год<br>2022 П | 5 год<br>2023П | 6 год<br>2024П | 7 год<br>2025П | 8 год<br>2026П | 9 год<br>2027П |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Операционные доходы*                     | 30 511 237      | 32 588 938      | 33 985 845      | 35 390 216      | 36 742 522     | 38 305 092     | 39 131 806     | 40 035 509     | 41 021 793     |
| Операционные затраты**                   | 30 254 854      | 32 245 341      | 33 560 230      | 34 871 385      | 36 117 669     | 37 558 435     | 38 254 168     | 39 034 690     | 39 911 993     |
| Проценты по субординированным облигациям |                 | 125 000         | 125 000         | 125 000         | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        | 125 000        |
| Прибыль от операций                      | 256 383         | 218 597         | 300 615         | 393 831         | 499 853        | 621 657        | 752 638        | 875 819        | 984 800        |
| Амортизационные отчисления               | 144 305         | 144 305         | 144 305         | 144 305         | 144 305        | 144 305        | 144 305        | 144 305        | 144 305        |
| Изменение под обесценение активов        | 436 457         | 384 625         | 332 794         | 280 962         | 229 131        | 177 300        | 125 468        | 73 637         | 21 805         |
| Балансовая прибыль                       | 837 145         | 747 527         | 777 714         | 819 098         | 873 289        | 943 262        | 1 022 411      | 1 093 761      | 1 150 910      |
| Налог на прибыль                         | 167 429         | 149 505         | 155 543         | 163 820         | 174 658        | 188 652        | 204 482        | 218 752        | 230 182        |
| Чистая прибыль                           | 669 716         | 598 022         | 622 171         | 655 278         | 698 631        | 754 610        | 817 929        | 875 009        | 920 728        |

\*«Всего доходы» - «резерв из актива»

\*\* «Всего затраты» - «резерв из пассива» - «амортизация»

**Этап 4. Прогноз денежного потока.**

Таблица 3.3.4.4 (тыс.руб.)

| Наименование показателя  | 1 год<br>2019 П | 2 год<br>2020 П | 3 год<br>2021 П | 4 год<br>2022 П | 5 год<br>2023П | 6 год<br>2024П | 7 год<br>2025П | 8 год<br>2026П | 9 год<br>2027П |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Чистая прибыль   | 669 716         | 598 022         | 622 171         | 655 278         | 698 631        | 754 610        | 817 929        | 875 009        | 920 728        |
| Минус изменение резерва на обесценение активов                   | -436 457        | -384 625        | -332 794        | -280 962        | -229 131       | -177 300       | -125 468       | -73 637        | -21 805        |
| Возврат амортизации  | 144 305         | 144 305         | 144 305         | 144 305         | 144 305        | 144 305        | 144 305        | 144 305        | 144 305        |
| Изменение потребности в текущих активах и текущих обязательствах | -33 375         | -36 687         | -41 104         | -46 731         | -53 674        | -61 550        | -69 988        | -76 932        | -84 384        |
| Результат операционной деятельности                              | 344 190         | 321 016         | 392 578         | 471 890         | 560 132        | 660 066        | 766 779        | 868 746        | 958 845        |
| Инвестиции   | -16 034         | -32 068         | -48 102         | -64 136         | -80 169        | -96 203        | -112 237       | -128 271       | -144 305       |
| Возврат ДС (предполагаемый оценщиком)                            |                 |                 |                 |                 |                |                |                | -500 000       |                |
| Поток денежных средств   | 328 156         | 288 948         | 344 477         | 407 755         | 479 962        | 563 862        | 654 542        | 240 475        | 814 540        |

### 3.4. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент, применяемый для перевода будущих платежей или поступлений в текущую стоимость. Полученная текущая стоимость определяет величину капитала, которую должен вложить инвестор, чтобы получить норму доходности, равную определенной ставке дисконтирования.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами, – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При расчете средневзвешенной стоимости капитала важным параметром является предположение об оптимальной структуре капитала. В связи с недостаточной развитостью российского рынка при оценке стоимости бизнеса необходимо брать оптимальную отраслевую структуру капитала компаний соответствующего сектора экономики на наиболее развитом рынке – США.

Средневзвешенная стоимость капитала учитывает в себе все риски, связанные с финансированием деятельности оцениваемого предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Стоимость финансирования деятельности оцениваемого предприятия за счет собственного капитала (стоимость собственного капитала) отражает все риски, присущие инвестициям в виде акционерного капитала, в то время как стоимость финансирования за счет заемных средств выражается в процентной ставке, по которой оцениваемому предприятию предоставляют кредитные ресурсы.

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывается по формуле:

$$WACC = k_d \cdot (1 - t) \cdot W_d + k_p \cdot w_p + k_s \cdot w_s,$$

где:

WACC – средневзвешенная стоимость капитала;

$k_d$  – стоимость привлечения заемного капитала;

$t$  – ставка налога на прибыль;

$W_d$  – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия;

$k_s$  – стоимость привлечения привилегированных акций;

$k_p$  – стоимость привлечения собственного капитала (обыкновенных акций);

$w_p$  – доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия;

$w_s$  – доля собственного капитала.

#### Стоимость собственного капитала

Издержки собственного капитала (cost of equity) рассчитываются на основе модели формирования цен капитальных активов (Capital Asset Pricing Model или CAPM). В соответствии с моделью CAPM, требуемая норма прибыли на вложенный капитал рассчитывается путем анализа следующих компонентов:

- безрисковая ставка (risk free rate);
- бета (beta);
- рыночная премия за риск (market risk premium) и другие дополнительные надбавки за риск, связанный, например, с небольшим размером компании (small stock), страновым риском (country risk) и специфичным риском оцениваемой компании (company specific risk premium).

Алгоритм расчета по методу CAPM, может быть, представлен следующим образом:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

$R_e$  – требуемая норма прибыли (required return on equity);

$R_f$  – безрисковая ставка (risk free rate);

$\beta$  – бета (beta);

$(R_m - R_f)$  – рыночная премия за риск (market risk premium);

$S_1$  – премия за риск, связанный с небольшим размером компании (small stock risk);

$S_2$  – премия за риск, связанный с компанией (company specific risk);

$C$  – страновой риск (country risk).

### **Определение безрисковой ставки**

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства страны с высоким инвестиционным рейтингом.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя доходность к погашению облигаций Казначейства США с 20-летним сроком погашения на дату оценки, которая представлена Министерством финансов США U.S. Department of the Treasury, и составляет в среднем за 1-15 июня 2019 округленно 2,4%

|          |      |      |          |      |      |
|----------|------|------|----------|------|------|
| 05/01/19 | 2.83 | 2.74 | 05/23/19 | 2.85 | 2.56 |
| 05/02/19 | 2.85 | 2.77 | 05/24/19 | 2.86 | 2.57 |
| 05/03/19 | 2.84 | 2.75 | 05/28/19 | 2.81 | 2.52 |
| 05/06/19 | 2.82 | 2.73 | 05/29/19 | 2.59 | 2.50 |
| 05/07/19 | 2.77 | 2.68 | 05/30/19 | 2.55 | 2.46 |
| 05/08/19 | 2.80 | 2.71 | 05/31/19 | 2.48 | 2.39 |
| 05/09/19 | 2.77 | 2.69 | 06/03/19 | 2.43 | 2.34 |
| 05/10/19 | 2.79 | 2.70 | 06/04/19 | 2.50 | 2.41 |
| 05/13/19 | 2.73 | 2.65 | 06/05/19 | 2.52 | 2.42 |
| 05/14/19 | 2.76 | 2.67 | 06/06/19 | 2.51 | 2.42 |
| 05/15/19 | 2.72 | 2.63 | 06/07/19 | 2.46 | 2.36 |
| 05/16/19 | 2.74 | 2.65 | 06/10/19 | 2.52 | 2.42 |
| 05/17/19 | 2.72 | 2.63 | 06/11/19 | 2.51 | 2.42 |
| 05/20/19 | 2.74 | 2.65 | 06/12/19 | 2.51 | 2.41 |
| 05/21/19 | 2.75 | 2.67 | 06/13/19 | 2.49 | 2.39 |
| 05/22/19 | 2.72 | 2.64 | 06/14/19 | 2.48 | 2.38 |

Источник информации: <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=longtermrateYear&year=2019>

Замечание: вышеуказанная ставка снижается с начала года. Иллюстрация снижения с 01 мая по текущую дату приведена на рисунке.

### **Определение премии за страновой риск**

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

Премия за страновой риск рассчитана как разность доходности гособлигаций США и доходность государственных облигаций внешнего облигационного займа с погашением в 2042 году—5,56 – 2,4 = 3,16%.

|   |  |
|---|--|
| Статус: <input type="text" value="В обращении"/> Наименование: <input type="text" value="Россия-2042"/> <a href="#">Анкета Выпуска</a><br>Дата расчета: <input type="text" value="17.06.2019"/><br>Назв. купоны: <input checked="" type="radio"/> по посл. известн. купону <input type="radio"/> по ставке <input type="text" value="0"/> % год.<br>Расчет по цене   Расчет по доходности <a href="#">помощь</a><br><input checked="" type="radio"/> чистая цена <input type="text" value="100"/> % ном.<br><input type="radio"/> полная цена <input type="text" value="0"/> % ном.<br><input type="button" value="рассчитать"/><br>ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА<br>Дата погашения: 04.04.2042<br>Дата ближайшей оферты: —<br>Дата оферты на выплату последнего известного купона: —<br>Тип купона: Постоянный<br>Текущая ставка, %: 5.625<br>Выплата купона: 04.10.2019<br>Базис расчета: 30E/360<br>РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА<br>Чистая цена, % ном.: 100<br>Полная цена, % ном.: 101.14062<br>Чистая цена, USD: 200 000<br>НКД, USD: 2 281.25<br>Полная цена, USD: 202 281.25<br>Доходность текущая модифицированная, % год.: 5.625<br>Доходность текущая, % год.: 5.625<br>РАСЧЕТ К ПОГАШЕНИЮ<br>Доходность эффективная, % год.: 5.70335<br>Доходность простая, % год.: 5.5616<br><a href="https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&amp;ftid=78300">https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&amp;ftid=78300</a> | Статус: <input type="text" value="В обращении"/> Наименование: <input type="text" value="Россия-2043"/> <a href="#">Анкета Выпуска</a><br>Дата расчета: <input type="text" value="17.06.2019"/><br>Назв. купоны: <input checked="" type="radio"/> по посл. известн. купону <input type="radio"/> по ставке <input type="text" value="0"/> % год.<br>Расчет по цене   Расчет по доходности <a href="#">помощь</a><br><input checked="" type="radio"/> чистая цена <input type="text" value="100"/> % ном.<br><input type="radio"/> полная цена <input type="text" value="0"/> % ном.<br><input type="button" value="рассчитать"/><br>ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА<br>Дата погашения: 16.09.2043<br>Дата ближайшей оферты: —<br>Дата оферты на выплату последнего известного купона: —<br>Тип купона: Постоянный<br>Текущая ставка, %: 5.875<br>Выплата купона: 16.09.2019<br>Базис расчета: 30E/360<br>РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА<br>Чистая цена, % ном.: 100<br>Полная цена, % ном.: 101.48507<br>Чистая цена, USD: 200 000<br>НКД, USD: 2 970.14<br>Полная цена, USD: 202 970.14<br>Доходность текущая модифицированная, % год.: 5.875<br>Доходность текущая, % год.: 5.875<br>РАСЧЕТ К ПОГАШЕНИЮ<br>Доходность эффективная, % год.: 5.96044<br>Доходность простая, % год.: 5.789<br><a href="https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&amp;ftid=96320&amp;BondCalcDate=17.06.2019&amp;bondCalcRate=0&amp;bondCalcType=0&amp;Price_Type=0&amp;Price_Clear=100&amp;Price_Full=0&amp;Yield_Type=0&amp;Yield_1=0">https://www.rusbonds.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&amp;ftid=96320&amp;BondCalcDate=17.06.2019&amp;bondCalcRate=0&amp;bondCalcType=0&amp;Price_Type=0&amp;Price_Clear=100&amp;Price_Full=0&amp;Yield_Type=0&amp;Yield_1=0</a> |
|---|--|

**Премия за риск вложения в акции**

Премия за риск долгосрочного вложения в акции (equity risk premium) определяется как превышение доходности фондового индекса (stock index return) над доходностью к погашению по безрисковым инструментам.

Премия за риск инвестирования в акционерный капитал (Equity risk premium, ERP) возможно взять по данным по ERP Duff&Phelps, ведущей независимой фирмы в сфере финансового консалтинга и инвестиционно-банковской деятельности. По сути, ERP -- это премия за риск, которую получает инвестор, вкладывающий средства в акции, а не безрисковый актив. ERP составляет 5,5% (в мае 2019 года 5,5% по сравнению с 5% в декабре 2019 года).

<https://www.duffandphelps.com/insights/publications/valuation/us-equity-risk-premium-recommendation-increased>

**Определение коэффициента  $\beta$**

Коэффициент  $\beta$  отражает риск, который характерен для конкретной отрасли, по отношению к среднему на рынке. Данный коэффициент представляет собой результат математического расчета, отражающего характер изменения или волатильности цен на акции типичных предприятий отрасли по отношению к изменениям индекса биржевых цен на рынке в целом.

Для оценки коэффициента  $\beta$  оцениваемой компании мы предприняли следующие шаги.

Найдено значение  $\beta_{unlevered}$ :

**Таблица 30** Отраслевое значение  $\beta_u$

| Наименование сектора | Unlevered beta $\beta_u$ |
|----------------------|--------------------------|
| Banks (Regional)     | 0,2                      |

Источник: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>

Значение коэффициента  $\beta_{levered}$  рассчитывается по следующей формуле:

$$\beta_{\text{levered}} = \beta_{\text{unlevered}} \times (1 + (1 - T) \times \frac{D}{E})$$

где:

T – действующая в РФ ставка налога на прибыль (в данном случае = 20%);

D/E – целевое соотношение рыночной стоимости заемного и собственного капитала.

$\beta_{\text{unlevered}}$  – среднеотраслевой коэффициент бета, рассчитанный на бездолговой основе.

Расчет соотношения заемных и собственных средств (по отрасли) сделан на основе документа «Обзор Банковского Сектора Российской Федерации», интернет-версия, статистическое показатели, №199, май 2019 года, таблица 13 «Структура пассивов кредитных организаций, сгруппированных по источникам средств (млрд руб.)»,

$$D/E = 14772,2/8527,8 = 173,22\%$$

### ***Премия за малую капитализацию***

Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании.

Это связано, прежде всего, с такими преимуществами крупной компании, как относительно более легкий доступ к финансовым рынкам при необходимости привлечения дополнительных ресурсов, большая стабильность развития бизнеса по сравнению с малыми конкурентами и др.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям таких компаний.

Результаты исследований в этой области, проведенные компанией Ibbotson, приведены в таблице ниже.

**Таблица 31 Значения премий за рыночную капитализацию**

| Группы          | Рыночная капитализация (наименьшие компании), тыс. долл. США | Рыночная капитализация (наибольшие компании), тыс. долл. США | Размер премии |
|-----------------|--|--|---------------|
| Mid-Cap. 3-5    | 1 602 429  | 5 936 147  | 1,14%         |
| Low-Cap. 6-8    | 432 175  | 1 600 169  | 1,88%         |
| Micro-Cap. 9-10 | 1 007  | 431 256  | 3,89%         |
| 1-Largest       | 14 692 016   | 329 725 255  | -0,38%        |
| 2               | 5 975 836  | 14 691 778   | 0,78%         |
| 3               | 3 428 570  | 5 936 147  | 0,94%         |
| 4               | 2 386 985  | 3 414 634  | 1,17%         |
| 5               | 1 602 429  | 2 384 026  | 1,74%         |
| 6               | 1 063 333  | 1 600 169  | 1,75%         |
| 7               | 685 129  | 1 063 308  | 1,77%         |
| 8               | 432 175  | 684 790  | 2,51%         |
| 9               | 214 194  | 431 256  | 2,80%         |
| 10-Smallest     | 1 007  | 214 111  | 6,10%         |

Оценщик полагает возможным сопоставить оцениваемую компанию с международными компаниями из Micro-Cap. 9-10 группы компаний.

Исходя из этого, премия за малую капитализацию составляет 3,89%.

***Премия за специфический риск оцениваемой компании*** отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета и премии за страновой риск.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск оцениваемой компании, являются:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- качество корпоративного управления;
- зависимость от ключевых потребителей;
- зависимость от ключевых поставщиков.

Алгоритм определения величины факторов риска и расчет представлен в таблицах ниже.

Таблица 32 Алгоритм определения величины факторов риска

| Степень риска   | Проявления  |
|---|---|
| <b>Фактор № 1. Зависимость от ключевых сотрудников</b>  |   |
| Низкая  | Отсутствие зависимости от ключевых сотрудников  |
| Средняя   | Средняя степень зависимости - часть ключевых сотрудников может быть заменена на новых в случае их ухода   |
| Высокая   | Имеется высокая зависимость от ключевых сотрудников (ген. директора, гл. инженера, нач. планово-экон. отдела, нач. НТО, главного бухгалтера)  |
| <b>Фактор № 2. Качество корпоративного управления</b>   |   |
| Низкая  | Прозрачность структуры собственности и отсутствие негативного влияния крупных акционеров на интересы других заинтересованных лиц;   |
|   | Соблюдение прав финансово заинтересованных лиц (проведение собраний, порядок голосования, право собственности, защита против поглощения)  |
|   | Финансовая прозрачность, своевременность и доступность информации, наличие независимых аудиторов  |
|   | Представление интересов всех акционеров в Совете директоров, независимость и ответственность директоров   |
| Средняя   | Наличие информации о структуре собственности, возможно преобладание интересов крупных акционеров, права миноритарных акционеров в целом защищены  |
|   | Имеются отдельные недостатки, но в целом права финансово заинтересованных лиц соблюдаются   |
|   | Отдельные недочеты в области качества финансовой отчетности, раскрытия и своевременности предоставления информации  |
|   | В Совете директоров могут доминировать представители крупных акционеров и руководства компании, ответственность Совета может быть ограничена, может отсутствовать четкая политика в отношении оценки результатов работы и вознаграждения директоров |
| Высокая   | Непрозрачность структуры собственности, негативное влияние крупных акционеров на интересы других заинтересованных лиц, ущемление прав миноритарных акционеров   |
|   | Несоблюдение прав финансово заинтересованных лиц (нарушения порядка проведения собраний, порядка голосования, прав собственности, отсутствие защиты против поглощения)  |
|   | Отсутствие финансовой прозрачности, несвоевременность и недоступность информации, отсутствие независимых аудиторов  |
|   | Представление интересов отдельных акционеров в Совете директоров, неспособность Совета директоров обеспечить контроль за качеством работы менеджмента, отсутствие независимости и ответственности директоров  |
| <b>Фактор № 3. Зависимость от ключевых потребителей</b> |   |
| Низкая  | Имеется широко диверсифицированная клиентская база потребителей   |
| Средняя   | Имеется несколько крупных потребителей (до 10%), однако их возможный уход не окажет существенного материального влияния на результаты работы оцениваемой компании   |
| Высокая   | Имеется несколько крупных потребителей (30-40% от выручки), уход которых может оказать существенное материальное влияние на результаты работы оцениваемой компании  |
| <b>Фактор № 4. Зависимость от ключевых поставщиков</b>  |   |
| Низкая  | Отсутствует зависимость от поставщиков продукции или услуг определенного вида (материалов, коммунальных, ремонтных услуг и т.д.)  |
| Средняя   | Имеется несколько основных поставщиков продукции (материалов, оборудования) и услуг (коммунальные услуги, ремонт), которые могут быть заменены в случае необходимости   |
| Высокая   | Имеется зависимость от поставщиков продукции или услуг определенного вида. При этом смена поставщика может оказать негативный материальный эффект на деятельность оцениваемой компании  |

Источник: Методология компании Deloitte<sup>1</sup>

Таблица 33 Расчет степени риска

| Фактор риска | Степень риска |         |         | Результат |
|--------------|---------------|---------|---------|-----------|
|              | Низкая        | Средняя | Высокая |           |

<sup>1</sup> «Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО ПАО «ЕЭС России и ДЗО ПАО «ЕЭС России». Deloitte and Touche RCS, 27.06.2005 г.

| Фактор риска                                  | Степень риска |         |         | Результат   |
|---|---------------|---------|---------|-------------|
|   | Низкая        | Средняя | Высокая |             |
| Зависимость от ключевых сотрудников;          | 1             | 2       | 3       | 2           |
| Корпоративное управление;                     | 1             | 2       | 3       | 3           |
| Зависимость от ключевых потребителей;         | 1             | 2       | 3       | 3           |
| Зависимость от ключевых поставщиков;          | 1             | 2       | 3       | 3           |
| <b>А. Итого (сумма):</b>                      |               |         |         | <b>11</b>   |
| <b>Б. Рассчитанная степень риска (Б=А/4):</b> |               |         |         | <b>2,75</b> |

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Таблица 34 Расчет премии за специфический риск

| Степень риска | Рассчитанное значение | Размер премии за специфический риск |
|---------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Низкая        | > = 1,0 но < 1,5      | 0 – 1,0%                            |
| Средняя       | > = 2,0 но < 2,5      | 2,0 – 3,0%                          |
| Высокая       | > = 3,0               | 4,0-5,0%                            |

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Рекомендуемый диапазон премии за специфический риск оцениваемой компании лежит в пределах от 3,0%. В дальнейших расчетах принято значение данного значения в размере 3,5%.

Таблица 35 Расчет ставки дисконтирования и фактора дисконтирования

| Наименование показателей                            | Наименование | Значение, % |
|---|--------------|-------------|
| Безрисковая ставка                                  | Rf           | 2,40%       |
| Премия за риск инвестирования в акционерный капитал | Rm-Rf        | 5,50%       |
| Коэффициент бэта                                    |              | 0,4772      |
| Премия за малую капитализацию                       | s1           | 3,89%       |
| Специфический риск                                  | s2           | 3,50%       |
| Страновой риск                                      | C            | 3,16%       |
| Стоимость СК по модели CAPM                         |              | 15,57%      |

Источник: расчеты оценщика

### Перевод валютной ставки доходности в рублевую ставку

В связи с тем, что в рамках настоящего Отчета используется денежный поток в рублевом выражении, для приведения полученной валютной ставки доходности в рублевую ставку была использована формула:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \times \frac{1 + I_{RUR}}{1 + I_{USD}} - 1$$

где:

RRUR – номинальная рублевая ставка дисконтирования;

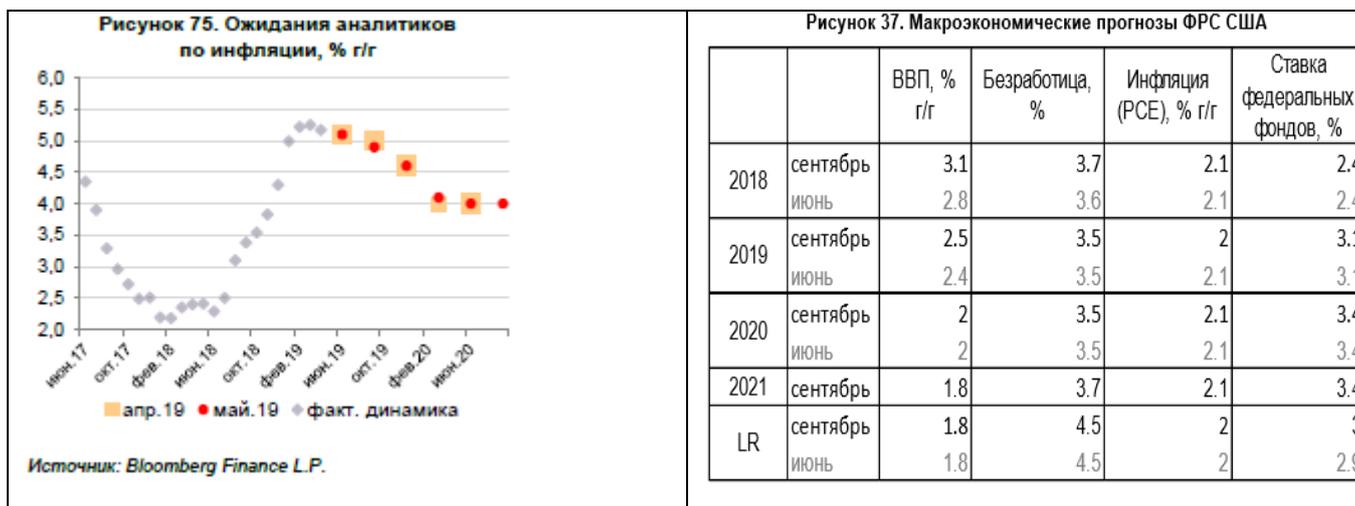
RUSD – номинальная долларовая ставка дисконтирования;

IUSD – прогнозное значение инфляции в США;

IRUR – прогнозное значение инфляции в РФ.

$$(1 + 15,57\%) \times (1 + 4\%) / (1 + 2,0\%) - 1 = 17,84\%.$$

Источники информации для прогнозных значений:



**Рисунок 37. Макроэкономические прогнозы ФРС США**

|      |          | ВВП, % г/г | Безработица, % | Инфляция (PCE), % г/г | Ставка федеральных фондов, % |
|------|----------|------------|----------------|-----------------------|------------------------------|
| 2018 | сентябрь | 3.1        | 3.7            | 2.1                   | 2.4                          |
|      | июнь     | 2.8        | 3.6            | 2.1                   | 2.4                          |
| 2019 | сентябрь | 2.5        | 3.5            | 2                     | 3.1                          |
|      | июнь     | 2.4        | 3.5            | 2.1                   | 3.1                          |
| 2020 | сентябрь | 2          | 3.5            | 2.1                   | 3.4                          |
|      | июнь     | 2          | 3.5            | 2.1                   | 3.4                          |
| 2021 | сентябрь | 1.8        | 3.7            | 2.1                   | 3.4                          |
|      | июнь     | 1.8        | 4.5            | 2                     | 2.9                          |

### 3.5. Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов

Ранее нами были спрогнозированы все необходимые составляющие для расчета денежного потока. В нижеследующей таблице собрана вся информация.

Помимо рассчитанных нами денежных потоков, в прогнозные годы необходимо также определить стоимость компании в постпрогнозный период. Стоимость компании в постпрогнозный период может быть определена либо с помощью модели Гордона либо с помощью метода чистых активов. Модель Гордона при этом является более предпочтительной, поскольку учитывает денежные потоки компании в постпрогнозный период. Метод же чистых активов в большей степени ориентируется на изменение стоимости имущества, нежели на способность данного имущества приносить доход.

Сущность модели Гордона заключается в том, что стоимость компании на начало первого года постпрогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока постпрогнозного периода. Модель Гордона выглядит следующим образом:

$$V = G * (1+g) / (Rn - g), \text{ где}$$

V – остаточная стоимость в постпрогнозный период,

G - денежный поток в последний год прогнозного периода,

Rn - ставка дисконта для собственного капитала,

g -- ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены ряд условий:

1. Темпы роста денежного потока будут стабильными.
2. Капитальные вложения в постпрогнозный период должны быть равны амортизационным отчислениям.
3. Темпы роста денежного потока не могут быть больше ставки дисконта.

### 3.6. Расчет текущей стоимости денежных потоков

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного денежного потока, следует учитывать тот факт, что предприятие получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение года, поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для середины периода.

Расчет фактора текущей стоимости для положительных денежных потоков осуществляется по формуле:

$$r = 1 / (1+R)^{(n - 0.5)}$$

где:

$r$  -- фактор текущей стоимости (коэффициент дисконтирования),

$R$  -- ставка дисконта,

$n$  -- число периодов.

Далее определенный таким образом фактор текущей стоимости умножается на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период. В результате получаем чистый денежный поток по каждому из вариантов развития за прогнозный период.

Расчитанная нами стоимость компании в постпрогнозном периоде представляет собой сумму денежных средств, за которую можно было бы продать компанию по истечении прогнозных лет работы. Для того чтобы учесть данную величину при продаже компании не в конце прогнозного периода, а сегодня, остаточная стоимость должна быть продисконтирована. Дисконтирование стоимости постпрогнозного периода должно производиться по фактору текущей стоимости последнего года отчетного периода (то есть, в нашем случае фактор текущей стоимости берется на конец последнего года прогнозного периода), по формуле:

$$r = 1 / (1+R)^n$$

где:

$r$  -- фактор текущей стоимости,

$R$  -- ставка дисконта,

$n$  -- число периодов.

После чего полученная величина от дисконтирования стоимости компании в постпрогнозном периоде прибавляется к чистому денежному потоку, определенному за прогнозный период.

Таким образом, стоимость 100% СК ПАО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по доходному подходу на дату оценки составляет округленно 4 788 200 000 рублей.

$$4\,788\,200 \times (1-0,0) \times (1-0,05) = 4\,548\,790\,000 \text{ рублей.}$$

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 5%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК ПАО «БАНК СГБ», по доходному подходу на дату оценки составляет округленно **4 548 790 000 рублей.**



## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ

### 4.1. Определение скидки на неконтрольный характер

В процессе оценки часто требуется определение рыночной стоимости не всего предприятия, не всех 100% акций, а лишь конкретного пакета. Здесь необходимым становится определение влияния на стоимость пакета следующих факторов: какой – контрольный или неконтрольный (миноритарной) – является доля оцениваемого пакета; каково воздействие на эту стоимость степени ликвидности акций предприятия.

Следует учесть, что при использовании затратного и доходного подходов получается стоимость контрольного пакета акций, а при использовании метода компании-аналога получается стоимость одной акции.

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 собственных акций компании.

Стоимость контроля при определении стоимости представляет собой, прежде всего, право перераспределения фактически большей части долевых имущественных интересов акционеров при юридическом обладании меньшей частью имущества компании. Это право обусловлено законодательным и нормативным делегированием ряда полномочий по управлению имуществом и финансово-хозяйственной деятельностью компаний их управляющим, назначаемых, как правило, наиболее крупными акционерами компании. Все это приводит к отличию фактических долей участия разных групп акционеров от их номинальных долей. Следствием непропорциональности прав является различная стоимость акций в составе разных пакетов: как правило, в стратегически крупных голосующих пакетах (абсолютно контрольном (75%), контрольном (50% + 1 акция) и блокирующем (25% + 1 акция) стоимость одной акции выше стоимости одной акции в составе миноритарных пакетов. Указанное различие будет тем сильнее, чем больше ущемляются интересы миноритарных акционеров.

Существует ряд изданий, в которых определены рамки премий за контроль и скидок на неконтрольный характер.

1) Средняя премия за контроль колеблется в пределах 30-40% (Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп.– М.: Финансы и статистика, 2004).

2) В издании Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М. «Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях», М.: Альпина Паблишер, 2004. – стр.

221 скидка на неконтрольный характер (миноритарную долю) рассчитывается по формуле:  $1 - (1/(1 + \text{Премия за контроль}))$ . Таким образом, скидка за меньшую долю колеблется в пределах 21-30%. Преобразуя данную скидку в поправочный коэффициент, получаем, что его диапазон 0.77...0.71.

3) По данным «Mergerstat Review» ([www.mergerstat.com](http://www.mergerstat.com)): Учет доли меньшинства и большинства – на уровне до 20-40%. Поправочный коэффициент 0.8...0.6.

4) Компания Drezdner Kleinwort Benson, осуществлявшая оценку акций «Роснефти», проанализировала продажу в 1996-1997 годах акций 21 крупной компании. Надбавка за контроль при их продаже колебалась в размере 10-65%. ([www.nns.ru/archive/banks/1998/04/29/morning/39.html](http://www.nns.ru/archive/banks/1998/04/29/morning/39.html)). То есть скидка на неконтрольный характер составит 10-40%. Поправочный коэффициент 0.9...0.6.

5) В журнале «Рынок ценных бумаг» за июль 2008 года представлена статья, в которой есть методика расчета скидки/премии за обладание контрольным пакетом. К сожалению, автор статьи не является авторитетным персонажем в оценке.

Поскольку оценивается доля в размере 100%, поправка на неконтрольный характер пакета применена не будет.

#### 4.2. Определение скидки на недостаточную ликвидность

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

Скидка должна быть учтена при имитации открытости обществ, а с учетом российской специфики организации акционерного капитала – и в отношении тех обществ, 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;
- ◆ организационную структуру оцениваемого общества. Оцениваемое общество по своей организационной структуре относится к публичным обществам;
- ◆ неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ◆ ограничения на операции с акциями.

Объектом оценки выступает 100% пакет акций публичного акционерного общества. Организация обладает недвижимостью в нескольких населенных пунктах Северо-Запада России. Банк развивается, замечено повышение его позиции в Банковском рейтинге. Однако, заметна стагнация макроэкономической ситуации в РФ, велика вероятность усиления санкций. В совокупности со своеобразной структурой доходов в российской банковской сфере (80% доходов от операций с валютой), неблагоприятные макроэкономические условия указывают на то, что скидку целесообразно применить.

Учитывая, что с октября 2018 года финансовые показатели Банка существенно улучшились, а также фактическое увеличение добавочного капитала Банка на 1 250 000 тыс.руб., согласованное ЦБ РФ, Оценщик решил назначить скидку на недостаточную ликвидность в минимальном размере 5%.

## **5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ и ПРИМЕНЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

Основываясь на разных подходах к оценке, Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

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.

При определении удельных весов результатов, полученных в ходе оценки, оценщик рассмотрел каждый из примененных подходов по ряду критериев.

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

- \*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.

### **Доходный подход**

Доходный подход обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания относительно будущих доходов и расходов. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости пакета акций банка в размере 100% УК. С точки зрения потенциальных инвесторов существенными факторами являются будущие доходы от владения банком. При определении весового коэффициента оценщиком было принято во внимание, что основная деятельность ПАО «БАНК СГБ» на данном этапе обладает приемлемой рентабельностью. Основная деятельность банка осуществляется на рынке работы обслуживания юридических и физических лиц и на рынке кредитования. Банк обладает существенной клиентской базой. Банк имеет в собственности несколько зданий в разных городах Северо-Запада Российской Федерации.

Однако, по сути, подход сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени, то есть имеет слишком много допущений и предположений.

Принимая во внимание также неопределенность и сложность текущей макроэкономической ситуации, Оценщик использовал результат Доходного подхода с весом – 0,45.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости бизнеса может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с акциями (долями) предприятий, аналогичных оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов или их акций позволяют, основываясь на финансовом анализе, оценить отличия объекта оценки от предприятий-аналогов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого предприятия.

При определении рыночной стоимости предприятия ПАО «БАНК СГБ» Сравнительный подход не использовался.

### **Затратный подход**

Метод накопления активов обладает преимуществом опоры на стоимость активов компании. Оценщик полагает, что предприятие имеет по меньшей мере ту стоимость, которую необходимо понести на его создание.

Финансовые показатели оцениваемого банка удовлетворительны, банковские нормативы соответствуют требованиям ЦБ РФ. В качестве результата по подходу взято значение, основанное на данных бухгалтерской отчетности.

В связи с вышеизложенным, Оценщик решил придать результату по Затратному подходу вес (0,55).

### **Обобщение результатов оценки стоимости пакета акций ПАО «БАНК СГБ»**

Таблица 37

| Подходы к оценке                                    | Стоимость по подходу,<br>руб. | Весовой<br>Коэффициент | Расчеты       |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------|
| Сравнительный подход                                | НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ                 |                        |               |
| Затратный подход                                    | 3 891 340 000                 | 0,55                   | 2 140 237 000 |
| Доходный подход                                     | 4 548 790 000                 | 0,45                   | 2 046 955 500 |
| Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб. |                               |                        | 4 187 192 500 |
| То же, округленно, руб.                             |                               |                        | 4 187 200 000 |

По состоянию на дату оценки рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в размере 100% уставного капитала Публичного акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» составляет округленно

**4 187 200 000 рублей**

**(Четыре миллиарда сто восемьдесят семь миллионов двести тысяч рублей).**

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 1**  
**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**  
**ОЦЕНЩИКА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ильинской Татьяны Владимировны

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

о том, что Ильинская Татьяна Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Региональное РО: Московское региональное отделение

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 января 2019 г.

Дата составления выписки 14 января 2019 г.



Исполнительный директор

М.П.

  
(подпись)

С.Д. Заякин



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

07-03492/18 № 07.05.2018

на № 2177/318-Ю от 03.05.2018

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации «Российское общество  
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

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

М.Г. Соколова

**ПОЛИС № 022-073-001874/18**

**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001874/18 от 25.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

|  |   |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | <i>Ильинская Татьяна Владимировна</i>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | <i>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</i>  |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | <i>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</i>   |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <i>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</i>   |
| ФРАНШИЗА:                                  | <i>Не установлена</i>   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | <i>6 000 (Шесть тысяч) рублей</i>   |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | <i>Единовременно, безналичным платежом</i>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | <i>с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 г.</i>   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | <p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>  |

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



(Потапова Е.Ю.)

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

(Ильинская Т.В.)

«25» июня 2018г.

**ПОЛИС № 022-073-002945/18**

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

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

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

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

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



(Потапова Е.Ю.)

М.п.  
«13» декабря 2018г.



(Косарев Н.Ю.)

М.п.  
«13» декабря 2018г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000431-3

« 26 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Ильинской Татьяне Владимировне

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

от « 26 » октября 2017 г. № 18

Директор



А.С. Бункин

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

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

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

|  |                          |                   |           |             |
|--|--------------------------|-------------------|-----------|-------------|
| Организация <u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>   | Форма по ОКУД            | <b>Коды</b>       |           |             |
| Идентификационный номер налогоплательщика  | Дата (число, месяц, год) | <b>0710001</b>    |           |             |
| Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>   | по ОКПО                  | <b>31</b>         | <b>12</b> | <b>2018</b> |
| Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества</u> / <u>Частная собственность</u> | ИНН                      | <b>69003220</b>   |           |             |
| Единица измерения: в тыс. рублей   | по ОКВЭД                 | <b>7714824912</b> |           |             |
| Местонахождение (адрес) <u>117556, Москва г, Варшавское ш, дом № 95, корпус 1, офис 3В</u>                                 | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>64.99.1</b>    |           |             |
|  | по ОКЕИ                  | <b>67</b>         | <b>16</b> |             |
|  |                          | <b>384</b>        |           |             |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код         | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>   |             |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>  |             |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы  | 1110        | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок   | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы  | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы  | 1140        | -                     | -                     | -                     |
|           | Основные средства  | 1150        | -                     | -                     | -                     |
|           | Доходные вложения в материальные ценности  | 1160        | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения  | 1170        | 531 514               | 531 187               | 573 830               |
|           | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|           | Доли в уставном капитале ООО   | 1171        | 530 682               | 530 482               | 530 482               |
|           | Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг                                   | 1172        | 832                   | 705                   | 834                   |
|           | Предоставленные долгосрочные займы   | 1173        | -                     | -                     | 42 513                |
|           | Отложенные налоговые активы  | 1180        | 1 129                 | 2 241                 | 3 347                 |
|           | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|           | Отложенные обязательства по оплате отпусков  | 1181        | 17                    | 16                    | 10                    |
|           | Убыток по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг | 1182        | 1 112                 | 2 225                 | 3 337                 |
|           | Прочие внеоборотные активы   | 1190        | -                     | -                     | 26 802                |
|           | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|           | Дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам                              | 1191        | -                     | -                     | 26 802                |
|           | <b>Итого по разделу I</b>  | <b>1100</b> | <b>532 643</b>        | <b>533 427</b>        | <b>603 979</b>        |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>  |             |                       |                       |                       |
|           | Запасы   | 1210        | -                     | -                     | -                     |
|           | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                                  | 1220        | -                     | -                     | -                     |
|           | Дебиторская задолженность  | 1230        | 140 754               | 23 414                | 30 814                |
|           | в том числе:   |             |                       |                       |                       |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками  | 1231        | 13                    | 27                    | 15                    |
|           | Дебиторская задолженность по процентам по краткосрочным займам                             | 1232        | 106                   | 22 774                | 30 661                |
|           | Денежные средства на брокерском счете  | 1233        | 140 138               | 138                   | 138                   |
|           | Проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете  | 1234        | 17                    | 460                   | -                     |
|           | Проценты по неснижаемому остатку на счете брокера  | 1235        | 449                   | -                     | -                     |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 1236        | 31                    | 15                    | -                     |
|           | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                                 | 1240        | 91 100                | 91 169                | 192 806               |
|           | в том числе:   |             |                       |                       |                       |

|  |  |      |         |         |         |
|--|--|------|---------|---------|---------|
|  | Предоставленные краткосрочные займы      | 1241 | 91 100  | 91 169  | 192 806 |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 21 437  | 124 493 | 132     |
|  | в том числе:                             |      |         |         |         |
|  | Расчетные счета                          | 1251 | 21 437  | 124 493 | 132     |
|  | Прочие оборотные активы                  | 1260 | -       | -       | -       |
|  | Итого по разделу II                      | 1200 | 253 292 | 239 076 | 223 751 |
|  | <b>БАЛАНС</b>                            | 1600 | 785 935 | 772 503 | 827 730 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код         | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. | На 31 декабря<br>2016 г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |             |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |             |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310        | 761 563                  | 761 563                  | 761 563                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320        | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340        | -                        | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350        | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360        | 3 300                    | 2 526                    | 1 675                    |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370        | 20 370                   | 7 781                    | 63 656                   |
|           | <b>Итого по разделу III</b>  | <b>1300</b> | <b>785 233</b>           | <b>771 870</b>           | <b>826 893</b>           |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |             |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1410        | -                        | -                        | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420        | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1430        | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450        | -                        | -                        | -                        |
|           | <b>Итого по разделу IV</b>   | <b>1400</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |             |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1510        | -                        | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520        | 617                      | 554                      | 784                      |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 1521        | 617                      | 550                      | 784                      |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 1522        | -                        | 4                        | -                        |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530        | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1540        | 85                       | 80                       | 52                       |
|           | Прочие обязательства   | 1550        | -                        | -                        | -                        |
|           | <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>703</b>               | <b>634</b>               | <b>836</b>               |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | <b>1700</b> | <b>785 935</b>           | <b>772 503</b>           | <b>827 730</b>           |

Генеральный  
директор



**Бережков Александр  
Владимирович**  
(подпись) \_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

13 марта 2019 г.

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

Организация Акционерное общество "Созидание и развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710002    |    |      |
| 31         | 12 | 2018 |
| 69003220   |    |      |
| 7714824912 |    |      |
| 67         | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                                 | Код   | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Выручка   | 2110  | -                           | -                           |
|           | Себестоимость продаж                                    | 2120  | -                           | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)                                | 2100  | -                           | -                           |
|           | Коммерческие расходы                                    | 2210  | -                           | -                           |
|           | Управленческие расходы                                  | 2220  | (837)                       | (733)                       |
|           | в том числе:  |       |                             |                             |
|           | Оплата труда  | 2221  | (247)                       | (355)                       |
|           | Страховые взносы  | 2222  | (75)                        | (107)                       |
|           | Аудиторские услуги                                      | 2223  | (110)                       | (100)                       |
|           | Сопровождение программного обеспечения                  | 2224  | (3)                         | (16)                        |
|           | Оценочное обязательство по оплате отпусков              | 2225  | (167)                       | (50)                        |
|           | Прочие расходы  | 2226  | (235)                       | (105)                       |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                              | 2200  | (837)                       | (733)                       |
|           | Доходы от участия в других организациях                 | 2310  | 38                          | 38                          |
|           | Проценты к получению                                    | 2320  | 17 410                      | 20 312                      |
|           | в том числе:  |       |                             |                             |
|           | Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете | 23201 | 9 122                       | 3 615                       |
|           | Проценты по выданным займам                             | 23202 | 7 839                       | 16 697                      |
|           | Проценты на остаток денежных средств на счете брокера   | 23203 | 449                         | -                           |
|           | Проценты к уплате                                       | 2330  | -                           | -                           |
|           | Прочие доходы   | 2340  | 127                         | -                           |
|           | в том числе:  |       |                             |                             |
|           | Переоценка ценных бумаг                                 | 2341  | 127                         | -                           |
|           | Прочие расходы  | 2350  | (76)                        | (249)                       |
|           | в том числе:  |       |                             |                             |
|           | Расходы на услуги банков                                | 2351  | (38)                        | (37)                        |
|           | Услуги регистратора                                     | 2352  | (37)                        | (52)                        |
|           | Переоценка ценных бумаг                                 | 2353  | -                           | (129)                       |
|           | Прочие расходы  | 2354  | (1)                         | (31)                        |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения                     | 2300  | 16 662                      | 19 368                      |
|           | Текущий налог на прибыль                                | 2410  | (2 188)                     | (2 785)                     |
|           | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)      | 2421  | 25                          | (18)                        |
|           | Изменение отложенных налоговых обязательств             | 2430  | -                           | -                           |
|           | Изменение отложенных налоговых активов                  | 2450  | (1 111)                     | (1 107)                     |
|           | Прочее  | 2460  | -                           | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                                 | 2400  | 13 363                      | 15 476                      |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь 2018 г. | За Январь - Декабрь 2017 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                 | 2520 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 13 363                      | 15 476                      |
|           | Справочно   |      |                             |                             |
|           | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                           |

Генеральный директор



**Бережков Александр Владимирович**  
(расшифровка подписи)

13 марта 2019 г.

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2018 г.

|            |    |      |
|------------|----|------|
| Коды       |    |      |
| 0710003    |    |      |
| 31         | 12 | 2018 |
| 69003220   |    |      |
| 7714824912 |    |      |
| 67         |    |      |
| 16         |    |      |
| 384        |    |      |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "Созидание и развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого    |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|----------|
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г.                     | 3100 | 761 563          | -   | -                  | 1 675             | 63 656                                       | 826 893  |
| Увеличение капитала - всего:<br>За 2017 г.                  | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 15 476                                       | 15 476   |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |          |
| чистая прибыль  | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | 15 476                                       | 15 476   |
| переоценка имущества  | 3212 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3213 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3214 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -        |
| увеличение номинальной стоимости                            | 3215 | -                | -   | -                  | X                 | -  | X        |
| реорганизация юридического лица                             | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -        |
|   | 3217 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -        |
| Уменьшение капитала - всего:                                | 3220 | -                | -   | -                  | -                 | (70 500)                                     | (70 500) |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |  |          |
| убыток  | 3221 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -        |
| переоценка имущества  | 3222 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X                | X   | -                  | X                 | -  | -        |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3224 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -        |
| уменьшение количества акций                                 | 3225 | -                | -   | -                  | X                 | -  | -        |
| реорганизация юридического лица                             | 3226 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -        |
| дивиденды   | 3227 | X                | X   | X                  | X                 | (70 500)                                     | (70 500) |

| Наименование показателя                                     | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого   |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|---|---------|
| Изменение добавочного капитала                              | 3230 | X                | X   | -                  | -                 | -   | X       |
| Изменение резервного капитала                               | 3240 | X                | X   | X                  | 852               | (852)                                     | X       |
| 3245  |      | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| Величина капитала на 31 декабря 2017 г. за 2018 г.          | 3200 | 761 563          | -   | -                  | 2 526             | 7 781                                     | 771 870 |
| Увеличение капитала - всего:                                | 3310 | -                | -   | -                  | -                 | 13 363                                    | 13 363  |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |   |         |
| чистая прибыль  | 3311 | X                | X   | X                  | X                 | 13 363                                    | 13 363  |
| переоценка имущества  | 3312 | X                | X   | -                  | X                 | -   | -       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала  | 3313 | X                | X   | -                  | X                 | -   | -       |
| дополнительный выпуск акций                                 | 3314 | -                | -   | -                  | X                 | X   | -       |
| увеличение номинальной стоимости                            | 3315 | -                | -   | -                  | X                 | -   | X       |
| реорганизация юридического лица                             | 3316 | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| 3317  |      | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| 3320  |      | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| Уменьшение капитала - всего:                                |      |                  |   |                    |                   |   |         |
| в том числе:  |      |                  |   |                    |                   |   |         |
| убыток  | 3321 | X                | X   | X                  | X                 | -   | -       |
| переоценка имущества  | 3322 | X                | X   | -                  | X                 | -   | -       |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3323 | X                | X   | -                  | X                 | -   | -       |
| уменьшение номинальной стоимости акций                      | 3324 | -                | -   | -                  | X                 | -   | -       |
| уменьшение количества акций                                 | 3325 | -                | -   | -                  | X                 | -   | -       |
| реорганизация юридического лица                             | 3326 | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| дивиденды   | 3327 | X                | X   | X                  | X                 | -   | -       |
| Изменение добавочного капитала                              | 3330 | X                | X   | -                  | -                 | -   | X       |
| Изменение резервного капитала                               | 3340 | X                | X   | X                  | 774               | (774)                                     | X       |
| 3345  |      | -                | -   | -                  | -                 | -   | -       |
| Величина капитала на 31 декабря 2018 г.                     | 3300 | 761 563          | -   | -                  | 3 300             | 20 370                                    | 785 233 |

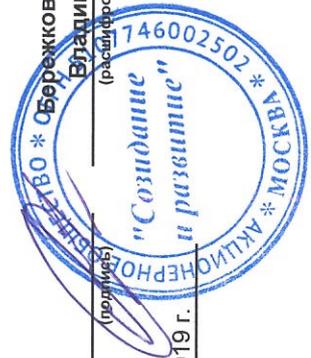
**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

| Наименование показателя                       | Код  | На 31 декабря 2016 г. | Изменения капитала за 2017 г.   |                       | На 31 декабря 2017 г. |
|---|------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |      |                       | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов |                       |
| <b>Капитал - всего</b>                        |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3400 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3410 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3420 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3500 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| в том числе:                                  |      |                       |                                 |                       |                       |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): |      |                       |                                 |                       |                       |
| до корректировок                              | 3401 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3411 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3421 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3501 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| до корректировок                              | 3402 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| корректировка в связи с:                      |      |                       |                                 |                       |                       |
| изменением учетной политики                   | 3412 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| исправлением ошибок                           | 3422 | -                     | -                               | -                     | -                     |
| после корректировок                           | 3502 | -                     | -                               | -                     | -                     |

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 785 233               | 771 870               | 834 893               |

Руководитель \_\_\_\_\_  
**Боружков Александр Владимирович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)



15 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Акционерное общество "Созидание и развитие"

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_

Вид экономической

деятельности

Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды       |    |      |
|------------|----|------|
| 0710004    |    |      |
| 31         | 12 | 2018 |
| 69003220   |    |      |
| 7714824912 |    |      |
| 67         | 16 |      |
| 384        |    |      |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2018 г. | За Январь - Декабрь<br>2017 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4110 | 39 513                         | 54 542                         |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | -                              | -                              |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,<br>комиссионных и иных аналогичных платежей   | 4112 | -                              | -                              |
| от перепродажи финансовых вложений  | 4113 | -                              | -                              |
| поступление процентов по неснижаемому остатку на<br>расчетном счете   | 4114 | 9 565                          | 3 156                          |
| проценты по займам выданным   | 4115 | 29 948                         | 51 386                         |
| прочие поступления  | 4119 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4120 | (143 034)                      | (3 869)                        |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы,<br>услуги  | 4121 | (376)                          | (332)                          |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (387)                          | (372)                          |
| процентов по долговым обязательствам  | 4123 | -                              | -                              |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (2 122)                        | (3 019)                        |
| перевод денежных средств по брокерскому договору  | 4125 | (140 000)                      | -                              |
| страховые взносы  | 4126 | (112)                          | (127)                          |
| прочие платежи  | 4129 | (37)                           | (19)                           |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (103 521)                      | 50 673                         |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4210 | 665                            | 144 188                        |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых<br>вложений)  | 4211 | -                              | -                              |
| от продажи акций других организаций (долей участия)<br>от возврата предоставленных займов, от продажи<br>долговых ценных бумаг (прав требования денежных<br>средств к другим лицам) | 4213 | 627                            | 144 150                        |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым<br>вложениям и аналогичных поступлений от долевого<br>участия в других организациях  | 4214 | 38                             | 38                             |
|   | 4215 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4219 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4220 | (200)                          | -                              |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией,<br>реконструкцией и подготовкой к использованию<br>внеоборотных активов  | 4221 | -                              | -                              |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей<br>участия)   | 4222 | (200)                          | -                              |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав<br>требования денежных средств к другим лицам),<br>предоставление займов другим лицам   | 4223 | -                              | -                              |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в<br>стоимость инвестиционного актива  | 4224 | -                              | -                              |
|   | 4225 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4229 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | 465                            | 144 188                        |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2018 г. | За Январь - Декабрь<br>2017 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      |                                |                                |
| Поступления - всего   | 4310 | -                              | -                              |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| получение кредитов и займов   | 4311 | -                              | -                              |
| денежных вкладов собственников (участников)   | 4312 | -                              | -                              |
| от выпуска акций, увеличения долей участия  | 4313 | -                              | -                              |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.   | 4314 | -                              | -                              |
|   | 4315 | -                              | -                              |
| прочие поступления  | 4319 | -                              | -                              |
| Платежи - всего   | 4320 | -                              | (70 500)                       |
| в том числе:  |      |                                |                                |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | -                              | -                              |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников                                      | 4322 | -                              | (70 500)                       |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                         | 4323 | -                              | -                              |
|   | 4324 | -                              | -                              |
| прочие платежи  | 4329 | -                              | -                              |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | -                              | (70 500)                       |
| <b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>   | 4400 | (103 056)                      | 124 361                        |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>                                       | 4450 | 124 493                        | 132                            |
| <b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>  | 4500 | 21 437                         | 124 493                        |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                              | -                              |



Генеральный  
директор

Бережков Александр  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

13 марта 2018 г.



|  |  |      |         |         |         |
|--|--|------|---------|---------|---------|
|  | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 91 100  | 91 100  | 91 169  |
|  | в том числе:   |      |         |         |         |
|  | Предоставленные краткосрочные займы                        | 1241 | 91 100  | 91 100  | 91 169  |
|  | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250 | 22 257  | 21 437  | 124 493 |
|  | в том числе:   |      |         |         |         |
|  | Расчетные счета  | 1251 | 22 257  | 21 437  | 124 493 |
|  | Прочие оборотные активы                                    | 1260 | -       | -       | -       |
|  | Итого по разделу II  | 1200 | 256 935 | 253 292 | 239 076 |
|  | <b>БАЛАНС</b>  | 1600 | 789 272 | 785 935 | 772 503 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код  | На 31 марта<br>2019 г. | На 31 декабря<br>2018 г. | На 31 декабря<br>2017 г. |
|-----------|--|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |      |                        |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |      |                        |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 761 563                | 761 563                  | 761 563                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320 | -                      | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340 | -                      | -                        | -                        |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350 | -                      | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360 | 3 300                  | 3 300                    | 2 526                    |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370 | 23 805                 | 20 370                   | 7 781                    |
|           | Итого по разделу III   | 1300 | 788 667                | 785 233                  | 771 870                  |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1410 | -                      | -                        | -                        |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420 | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1430 | -                      | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450 | -                      | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу IV  | 1400 | -                      | -                        | -                        |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |      |                        |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1510 | -                      | -                        | -                        |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520 | 574                    | 617                      | 554                      |
|           | в том числе:   |      |                        |                          |                          |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 1521 | 574                    | 617                      | 550                      |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 1522 | -                      | -                        | 4                        |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530 | -                      | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1540 | 30                     | 85                       | 80                       |
|           | Прочие обязательства   | 1550 | -                      | -                        | -                        |
|           | Итого по разделу V   | 1500 | 605                    | 703                      | 634                      |
|           | <b>БАЛАНС</b>  | 1700 | 789 272                | 785 935                  | 772 503                  |



Руководитель  
(подпись)

Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

10 апреля 2019 г.

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

|   |  |                          |             |    |      |
|---|--|--------------------------|-------------|----|------|
|   |  | Дата (число, месяц, год) | <b>Коды</b> |    |      |
|   |  | Форма по ОКУД            | 0710002     |    |      |
| Организация   | <u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>                     | по ОКПО                  | 31          | 03 | 2019 |
| Идентификационный номер налогоплательщика           |  | ИНН                      | 69003220    |    |      |
| Вид экономической деятельности                      | <u>Вложения в ценные бумаги</u>  | по ОКВЭД                 | 7714824912  |    |      |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | <u>Непубличные акционерные общества</u> / <u>Частная собственность</u> | по ОКОПФ / ОКФС          | 67          | 16 |      |
| Единица измерения:                                  | в тыс. рублей  | по ОКЕИ                  | 384         |    |      |

| Пояснения | Наименование показателя                            | Код  | За Январь - Март 2019 г. | За Январь - Март 2018 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|
|           | Выручка  | 2110 | -                        | -                        |
|           | Себестоимость продаж                               | 2120 | -                        | -                        |
|           | Валовая прибыль (убыток)                           | 2100 | -                        | -                        |
|           | Коммерческие расходы                               | 2210 | -                        | -                        |
|           | Управленческие расходы                             | 2220 | (195)                    | (173)                    |
|           | в том числе:                                       |      |                          |                          |
|           | Оплата труда                                       | 2221 | (94)                     | (93)                     |
|           | Страховые взносы                                   | 2222 | (28)                     | (28)                     |
|           | Программного обеспечения                           | 2223 | (7)                      | (2)                      |
|           | Оценочное обязательство по оплате отпусков         | 2224 | (9)                      | (10)                     |
|           | Прочие расходы                                     | 2225 | (57)                     | (40)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж                         | 2200 | (195)                    | (173)                    |
|           | Доходы от участия в других организациях            | 2310 | -                        | -                        |
|           | Проценты к получению                               | 2320 | 4 530                    | 4 105                    |
|           | Проценты к уплате                                  | 2330 | -                        | -                        |
|           | Прочие доходы                                      | 2340 | -                        | 69                       |
|           | в том числе:                                       |      |                          |                          |
|           | Переоценка ценных бумаг                            | 2341 | -                        | 69                       |
|           | Прочие расходы                                     | 2350 | (37)                     | (19)                     |
|           | в том числе:                                       |      |                          |                          |
|           | Расходы на услуги банков                           | 2351 | (10)                     | (9)                      |
|           | Услуги регистратора                                | 2352 | (9)                      | (9)                      |
|           | Переоценка ценных бумаг                            | 2353 | (18)                     | -                        |
|           | Прочие расходы                                     | 2354 | -                        | (1)                      |
|           | Прибыль (убыток) до налогообложения                | 2300 | 4 298                    | 3 982                    |
|           | Текущий налог на прибыль                           | 2410 | (574)                    | (506)                    |
|           | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (4)                      | 14                       |
|           | Изменение отложенных налоговых обязательств        | 2430 | -                        | -                        |
|           | Изменение отложенных налоговых активов             | 2450 | (289)                    | (276)                    |
|           | Прочее   | 2460 | -                        | -                        |
|           | Чистая прибыль (убыток)                            | 2400 | 3 435                    | 3 200                    |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Март<br>2019 г. | За Январь - Март<br>2018 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода                 | 2520 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат периода   | 2500 | 3 435                       | 3 200                       |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                           | -                           |

Руководитель \_\_\_\_\_

(подпись)

**Наганов Алексей Петрович**

(расшифровка подписи)

10 апреля 2019 г.



**АО "Созидание и развитие"**

**Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2019 г. - Май 2019 г.**

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

| Счет, Наименование счета                             | Сальдо на начало периода |            | Обороты за период |              | Сальдо на конец периода |            |
|--|--------------------------|------------|-------------------|--------------|-------------------------|------------|
|  | Дебет                    | Кредит     | Дебет             | Кредит       | Дебет                   | Кредит     |
| Субконто1  |                          |            |                   |              |                         |            |
| Субконто2  |                          |            |                   |              |                         |            |
| 09, Отложенные налоговые активы                      | 1 129 387,72             |            | 1 937,32          | 290 347,59   | 840 977,45              |            |
| Оценочные обязательства и резервы                    | 17 101,74                |            | 1 937,32          | 12 279,79    | 6 759,27                |            |
| Расходы будущих периодов                             | 1 112 285,98             |            |                   | 278 067,80   | 834 218,18              |            |
| 26, Общехозяйственные расходы                        |                          |            | 423 939,08        | 257 714,73   | 166 224,35              |            |
| Аренда зданий, помещений                             |                          |            | 68 500,00         | 54 800,00    |                         |            |
| Информация обязательная к раскрытию в СМИ            |                          |            | 2 510,59          | 1 650,24     |                         |            |
| Нотариальные услуги по тарифу                        |                          |            | 17 420,00         | 17 420,00    |                         |            |
| Оценочное обязательство по оплате отпусков           |                          |            | 8 895,75          | 8 895,75     |                         |            |
| Программное обеспечение специализированное           |                          |            | 7 200,00          | 7 200,00     |                         |            |
| Расходы на аудит                                     |                          |            | 110 000,00        |              |                         |            |
| Страховые взносы                                     |                          |            | 48 412,83         | 38 748,83    |                         |            |
| Услуги почты   |                          |            | 692,50            | 692,50       |                         |            |
| ФОТ  |                          |            | 160 307,41        | 128 307,41   |                         |            |
| 51, Расчетные счета                                  | 21 437 475,21            |            | 151 433 419,09    | 6 815 831,33 | 166 055 062,97          |            |
| 40701810619000000538, МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ"   | 17 709 320,83            |            | 148 753 827,31    | 625 676,00   | 165 837 472,14          |            |
| ГПБ (АО) (Расчетный)                                 | 3 728 154,38             |            | 2 679 591,78      | 6 190 155,33 | 217 590,83              |            |
| 58, Финансовые вложения                              | 622 614 419,00           |            |                   | 17 538,90    | 622 596 880,10          |            |
| 58.01, Паи и акции                                   | 531 514 419,00           |            |                   | 17 538,90    | 531 496 880,10          |            |
| 58.01.1, Паи   | 530 682 000,00           |            |                   |              | 530 682 000,00          |            |
| 58.01.2, Акции                                       | 832 419,00               |            |                   | 17 538,90    | 814 880,10              |            |
| 58.03, Предоставленные РПД-Рязань ИК ЗАО             | 91 100 000,00            |            |                   |              | 91 100 000,00           |            |
| Соглашение о новации от 26.12.2018                   | 91 100 000,00            |            |                   |              | 91 100 000,00           |            |
| 60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками            |                          |            | 379 969,07        | 361 980,83   | 17 988,24               |            |
| 60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками         |                          |            | 213 290,24        | 217 630,59   |                         | 4 340,35   |
| 60.02, Расчеты по авансам выданным                   |                          |            | 166 678,83        | 144 350,24   | 22 328,59               |            |
| 68, Расчеты по налогам и сборам                      |                          | 600 578,58 | 2 374 531,95      | 2 048 518,95 |                         | 274 565,58 |
| 68.01, НДС/ФЛ при исполнении обязанностей налогового | 16 308,53                |            | 26 892,00         | 26 892,00    | 16 308,53               |            |

|  |                |                |               |                |                |                |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 68.04, Налог на прибыль  |                | 616 887,11     | 2 347 639,95  | 2 021 626,95   |                | 290 874,11     |
| 68.04.1, Расчеты с бюджетом  |                | 616 887,11     | 1 190 835,00  | 864 822,00     |                | 290 874,11     |
| 68.04.2, Расчет налога на прибыль  |                |                | 1 156 804,95  | 1 156 804,95   |                |                |
| 69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению   | 15 412,41      |                | 62 470,94     | 62 470,94      | 15 412,41      |                |
| 69.01, Расчеты по социальному страхованию  | 1 987,03       |                | 5 998,87      | 5 998,87       | 1 987,03       |                |
| 69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению  | 13 305,80      |                | 45 508,63     | 45 508,63      | 13 305,80      |                |
| 69.02.2, Накопительная часть трудовой пенсии   | 0,13           |                |               |                | 0,13           |                |
| 69.02.7, Обязательное пенсионное страхование   | 13 305,67      |                | 45 508,63     | 45 508,63      | 13 305,67      |                |
| 69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию   | 103,48         |                | 10 549,73     | 10 549,73      | 103,48         |                |
| 69.03.1, Федеральный фонд ОМС  | 103,48         |                | 10 549,73     | 10 549,73      | 103,48         |                |
| 69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний | 16,10          |                | 413,71        | 413,71         | 16,10          |                |
| 70, Расчеты с персоналом по оплате труда   |                | 166,57         | 206 857,42    | 206 857,42     |                | 166,57         |
| 71, Расчеты с подотчетными лицами  |                |                | 692,50        | 692,50         |                |                |
| 71.01, Расчеты с подотчетными лицами   |                |                | 692,50        | 692,50         |                |                |
| 76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами   | 140 722 418,67 |                | 10 324 889,97 | 149 032 438,07 | 2 014 870,57   |                |
| 76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками   | 13 470,00      |                |               |                | 13 470,00      |                |
| 76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами   | 140 708 948,67 |                | 10 324 889,97 | 149 032 438,07 | 2 001 400,57   |                |
| Банк ГПБ (АО)  | 140 140,12     |                | 25 303,82     | 27 941,07      | 137 502,87     |                |
| Московский филиал "БАНК СГБ"   | 13 966,03      |                | 1 032 438,71  | 955 101,18     | 91 303,56      |                |
| ООО "АЛОР +"   |                |                |               | 142 698 726,13 |                | 142 698 726,13 |
| ООО "АЛОР +"   | 140 448 767,18 |                | 6 063 672,10  | 2 698 786,13   | 143 813 653,15 |                |
| РПД-Рязань ИК ЗАО  | 106 075,34     |                | 3 203 475,34  | 2 651 883,56   | 657 667,12     |                |
| 80, Уставный капитал   |                | 761 562 686,00 |               |                |                | 761 562 686,00 |
| 80.01, Обыкновенные акции  |                | 761 562 686,00 |               |                |                | 761 562 686,00 |
| 82, Резервный капитал  |                | 3 300 037,80   |               |                |                | 3 300 037,80   |

|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 82.01, Резервы, образованные в соответствии с законодательством                          |                       | 3 300 037,80          |                       |                       |                       | 3 300 037,80          |
| 84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)   |                       | 20 370 135,43         |                       |                       |                       | 20 370 135,43         |
| 84.01, Прибыль, подлежащая распределению   |                       | 20 370 135,43         |                       |                       |                       | 20 370 135,43         |
| 90, Продажи  |                       |                       | 257 714,73            | 257 714,73            |                       |                       |
| 90.08, Управленческие  |                       |                       | 257 714,73            |                       | 257 714,73            |                       |
| 90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения      |                       |                       | 257 714,73            |                       | 257 714,73            |                       |
| 90.09, Прибыль / убыток от продаж  |                       |                       |                       | 257 714,73            |                       | 257 714,73            |
| 91, Прочие доходы и расходы  |                       |                       | 6 055 275,00          | 7 625 909,20          |                       | 1 570 634,20          |
| 91.01, Прочие доходы   |                       |                       |                       | 7 625 909,20          |                       | 7 625 909,20          |
| 91.02, Прочие расходы  |                       |                       | 48 933,75             |                       | 48 933,75             |                       |
| 91.09, Сальдо прочих доходов и расходов  |                       |                       | 6 006 341,25          |                       | 6 006 341,25          |                       |
| 96, Резервы предстоящих расходов   |                       | 85 508,63             | 63 916,24             | 12 203,87             |                       | 33 796,26             |
| 96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам                             |                       | 85 508,63             | 63 916,24             | 12 203,87             |                       | 33 796,26             |
| 96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям                                      |                       | 65 674,84             | 49 090,81             | 9 373,17              |                       | 25 957,20             |
| 96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам                                    |                       | 19 833,79             | 14 825,43             | 2 830,70              |                       | 7 839,06              |
| 99, Прибыли и убытки   |                       |                       | 1 412 582,36          | 6 007 976,61          |                       | 4 595 394,25          |
| 99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль) |                       |                       | 257 714,73            | 6 006 341,25          |                       | 5 748 626,52          |
| 99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения            |                       |                       | 257 714,73            | 6 006 341,25          |                       | 5 748 626,52          |
| 99.02, Налог на прибыль  |                       |                       | 1 153 233,08          | 1 635,36              | 1 151 597,72          |                       |
| 99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль  |                       |                       | 1 149 725,30          |                       | 1 149 725,30          |                       |
| 99.02.3, Постоянное налоговое обязательство  |                       |                       | 3 507,78              | 1 635,36              | 1 872,42              |                       |
| 99.09, Прочие прибыли и  |                       |                       | 1 634,55              |                       | 1 634,55              |                       |
| <b>Итого</b>   | <b>785 919 113,01</b> | <b>785 919 113,01</b> | <b>172 998 195,67</b> | <b>172 998 195,67</b> | <b>791 707 416,09</b> | <b>791 707 416,09</b> |

## АО "Созидание и развитие"

## Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58.03 за 2018 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

| Счет<br>Контрагенты   | Сальдо на начало периода |        | Обороты за период     |                       | Сальдо на конец периода |        |
|---|--------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------|
|   | Дебет                    | Кредит | Дебет                 | Кредит                | Дебет                   | Кредит |
| Договоры  |                          |        |                       |                       |                         |        |
| 58.03   | 91 168 962,00            |        | 140 383 060,38        | 140 452 022,38        | 91 100 000,00           |        |
| Региональные платные дороги<br>ЗАО  | 48 655 612,00            |        |                       | 48 655 612,00         |                         |        |
| договор процентного займа №<br>302-07/2013 от 08.07.2013г.                | 21 100 000,00            |        |                       | 21 100 000,00         |                         |        |
| договор процентного займа №<br>32-01/2013 от 28.01.2013г.                 | 27 555 612,00            |        |                       | 27 555 612,00         |                         |        |
| РПД-Рязань ИК ЗАО   | 42 513 350,00            |        | 140 383 060,38        | 91 796 410,38         | 91 100 000,00           |        |
| Договор займа №19/05 от<br>19.05.2011 до 05.03.2019                       | 42 513 350,00            |        |                       | 42 513 350,00         |                         |        |
| договор процентного займа №<br>302-07/2013 от 08.07.2013 до<br>31.12.2018 |                          |        | 21 100 000,00         | 21 100 000,00         |                         |        |
| договор процентного займа №<br>32-01/2013 от 28.01.2013 до<br>31.12.2018  |                          |        | 27 555 612,00         | 27 555 612,00         |                         |        |
| Соглашение о новации от<br>26.12.2018                                     |                          |        | 91 727 448,38         | 627 448,38            | 91 100 000,00           |        |
| <b>Итого</b>  | <b>91 168 962,00</b>     |        | <b>140 383 060,38</b> | <b>140 452 022,38</b> | <b>91 100 000,00</b>    |        |

## СОГЛАШЕНИЕ О НОВАЦИИ

г. Москва

«26» декабря 2018 г.

Акционерное общество «Созидание и развитие» (ОГРН 5107746002502, ИНН 7714824912), именуемое в дальнейшем «Займодавец», в лице Генерального директора Бережкова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Инвестиционная компания «РПД-Рязань» (ОГРН 1106234009243, ИНН 6234085177), именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Егоровой Елены Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Стороны пришли к соглашению о замене с 26.12.2018 года обязательств Заемщика перед Займодавцем, вытекающих из

- договора займа № 19/05 от 19.05.2011 года с изменениями, внесенными на основании дополнительного соглашения к Договору займа № 19/05 от 19.05.2011 года от 16 марта 2012 года, дополнительного соглашения №2 к Договору займа № 19/05 от 19.05.2011 года от 01 октября 2014 года, дополнительного соглашения №3 к Договору займа № 19/05 от 19 мая 2011 года от 16 января 2017 года, дополнительного соглашения №4 к Договору займа № 19/05 от 19 мая 2011 года от 05 марта 2018 года, (далее – «Договор 1»);

- договора займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года с изменениями, внесенными на основании дополнительного соглашения №1 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «11» февраля 2013 года, дополнительного соглашения №2 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «27» февраля 2013 года, дополнительного соглашения №3 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «01» марта 2013 года, дополнительного соглашения № 4 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «06» марта 2013 года, дополнительного соглашения №5 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «29» марта 2013 года, дополнительного соглашения №6 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «13» мая 2013 года, дополнительного соглашения №7 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «15» мая 2013 года, дополнительного соглашения №8 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «26» июня 2013 года, дополнительного соглашения №9 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «12» февраля 2014 года, дополнительного соглашения №10 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «27» марта 2014 года, дополнительного соглашения №11 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «01» июля 2014 года, дополнительного соглашения №12 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «30» декабря 2014 года, дополнительного соглашения №13 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «24» июня 2015 года, дополнительного соглашения №14 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «20» августа 2015 года, дополнительного соглашения №15 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «31» декабря 2015 года, дополнительного соглашения №16 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «30» июня 2016 года, дополнительного соглашения №17 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «26» декабря 2016 года, дополнительного соглашения №18 к Договору займа № 32-01/2013 от «28» января 2013 года от «25» декабря 2017 года (далее – Договор 2);

- договора займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года с изменениями, внесенными на основании дополнительного соглашения № 1 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «23» июля 2014 года, дополнительного соглашения № 2 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «19» ноября 2014 года, дополнительного соглашения № 3 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «30» декабря 2014 года, дополнительного соглашения № 4 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «24» июня 2015 года, дополнительного соглашения № 5 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «20» августа 2015 года, дополнительного соглашения № 6 к договору займа № 302-07/2013 от «08»

июля 2013 года от «31» декабря 2015 года, дополнительного соглашения № 7 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «30» июня 2016 года, дополнительного соглашения № 8 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «26» декабря 2016 года, дополнительного соглашения № 9 к договору займа № 302-07/2013 от «08» июля 2013 года от «25» декабря 2017 года (далее – Договор 3).

- и поименованных в п. 1.2 Соглашения, на другое обязательство между ними, поименованное в п. 1.3 Соглашения (новация).

1.2. Сведения о первоначальном обязательстве Заемщика перед Займодавцем по состоянию на «26» декабря 2018 год:

Договор 1:

Сумма Займа: 42 513 350 (Сорок два миллиона пятьсот тринадцать тысяч триста пятьдесят) рублей.

Срок возврата займа: 05 марта 2019 г. (п.4.1 Договора 1).

Проценты из расчета годовых по ставке 9% (Девять процентов) (п.2.3. Договора 1).

Накопленная задолженность по процентам: 272 551,34 (Двести семьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят один) рубль 34 копейки.

Договор 2:

Сумма Займа: 27 555 612 (Двадцать семь миллионов пятьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот двенадцать) рублей.

Срок возврата займа: 31 декабря 2018 г. (п.2.6 Договора 2).

Проценты из расчета годовых по ставке 8,25% (Восемь целых двадцать пять сотых процентов) (п.2.3. Договора 2).

Накопленная задолженность по процентам: 161 936,41 (Сто шестьдесят одна тысяча девятьсот тридцать шесть) рублей 41 копейка.

Договор 3:

Сумма Займа: 21 100 000 (Двадцать один миллион сто тысяч) рублей.

Срок возврата займа: 31 декабря 2018 г. (п.2.6 Договора 3).

Проценты из расчета годовых по ставке 8,25% (Восемь целых двадцать пять сотых процентов) (п.2.3. Договора 3).

Накопленная задолженность по процентам: 123 998,63 (Сто двадцать три тысячи девятьсот девяносто восемь) рублей 63 копейки.

1.3. Обязательством, которым заменяются обязательства Заемщика перед Займодавцем по указанным в п. 1.1. настоящего Соглашения Договорам является обязательство Заемщика возвратить Займодавцу сумму займа и выплатить начисленные на нее проценты на следующих условиях:

1.3.1. Сумма займа: 91 727 448,38 (Девяносто один миллион семьсот двадцать семь тысяч четыреста сорок восемь) рублей 38 копеек;

1.3.2. Сумма займа согласно п. 1.3.1. настоящего Соглашения, подлежит возврату не позднее: 31 декабря 2019 год;

1.3.3. Размер процентов по настоящему Соглашению: 8,5% (Восемь целых пять десятых процентов) годовых от суммы Займа, установленной в пункте 1.1 настоящего Соглашения.

1.3.4. Возврат Заемщиком суммы займа, а также начисленных на нее процентов в соответствии с п. 1.3.3. настоящего Соглашения, осуществляется в срок, установленный п. 1.3.2. настоящего Соглашения. Датой возврата займа считается дата зачисления денежных средств (суммы основного займа и начисленных процентов) на расчетный счет Займодавца. Документом, подтверждающим зачисление денежных средств на расчетный счет Займодавца, является банковская выписка с его расчетного счета.

Возврат суммы займа и выплата начисленных процентов осуществляются Заемщиком путем

безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Займодавца, указанный в настоящем Соглашении.

1.3.5. Сумма займа, указанная в пункте 1.3.1 настоящего Соглашения может быть возвращена Заемщиком досрочно полностью или частями. В случае досрочного возвращения суммы займа или досрочного возврата займа по частям, проценты начисляются исходя из фактического срока пользования денежными средствами. Выплата процентов может производиться одновременно с возвратом суммы основного долга и отдельно от возврата основного долга в период действия договора.

1.4. С момента подписания настоящего Соглашения первоначальное обязательство Заемщика (п. 1.2 Соглашения) прекращается **полностью, включая обязательство по оплате неустойки (процентов за пользование чужими денежными средствами).**

1.5. С момента подписания настоящего Соглашения дополнительные обязательства Заемщика, вытекающие из Договора 1, Договора 2 и Договора 3 **прекращаются.**

## 2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

2.1. В случае не возврата суммы займа, а также предусмотренных п. 1.3.3. настоящего Соглашения процентов, в определенный в п. 1.3.2. настоящего Соглашения срок, Заемщик уплачивает пени в размере 0,05 % (ноль целых пять сотых процента) от суммы основного долга за каждый день просрочки.

2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из сторон обязательств по настоящему Соглашению она обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

## 3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

3.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Соглашения, будут разрешаться путем переговоров.

3.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

## 4. ПРЕКРАЩЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ.

4.1. Настоящее Соглашение прекращается:

- по соглашению сторон;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. Срок действия настоящего Соглашения может быть продлен по взаимному согласию сторон.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Соглашение вступает в силу с момента его подписания.

5.2. Во всем, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются законодательством РФ.

5.3. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному для каждой из Сторон.

5.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

5.5. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

## 6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Займодавец: АО «Созидание и развитие»  
117556, г. Москва, Варшавское шоссе, д.95,  
корп.1, комната № 3в Помещения № II  
ИНН/КПП 7714824912/ 772601001  
р/с № 40702810892000002929 в Банк ГПБ (АО)  
к/с №30101810200000000823,  
БИК 044525823

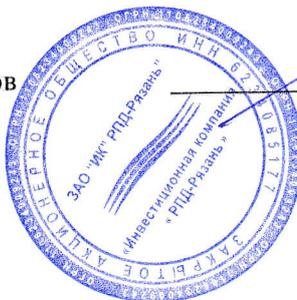
Заемщик: ЗАО «ИК «РПД-Рязань»  
Российская Федерация, 390000, г. Рязань,  
Окружная дорога 198 км, строение 198  
ИНН/КПП 6234085177/623401001  
р/с № 40702810619000000016  
в Московском филиале «БАНК СГБ» г. Москва  
к/с № 30101810245250000094,  
БИК 044525094

Генеральный директор



А.В. Бережков

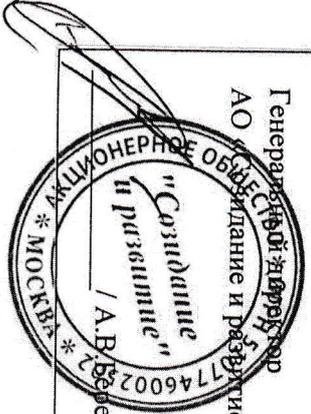
Генеральный директор



Е.В. Егорова

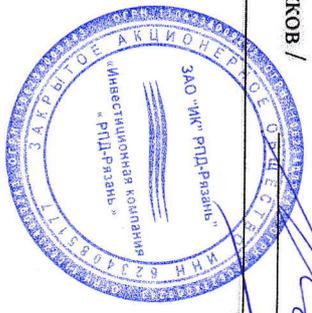
Прошито, пронумеровано, скреплено печатью  
4 (Четыре) листа

Генеральный директор  
АО «Созидание и развитие»



/ А.В. Березжков /

Генеральный директор  
ЗАО «ИК «РТД – Рязань»



/ Е.В. Егорова /