



**ОТЧЕТ № 1-АИ/22/02**

**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: **18 декабря 2020 года.**

Москва

2020

**ЗАО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ»**

121099, Москва, Прямой пер., д.3/4

Тел. (499) 249-8755

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ**

г. Москва

18 декабря 2020 года

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ЗАО «Центр Независимой Оценки» в соответствии с Заданием на оценку № 22 от 04 декабря 2020 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/22/02, 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	18 декабря 2020 года.
Дата определения стоимости	18 декабря 2020 года.
Дата составления отчета	18 декабря 2020 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 18 декабря 2020 года без учета налогов

**8 376,66 рубля****(Восемь тысяч триста семьдесят шесть рублей 66 коп.)**

обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 на дату оценки 18 декабря 2020 года, без учета налогов округленно

**945 649 524 рубля****(Девятьсот сорок пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля).**

Генеральный директор

Косарев Н.Ю.

Эксперт-оценщик

Ильинская Т.В.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ .....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ .....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	9
4.1. Сведения о заказчике оценки .....	9
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет .....	10
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 .....	11
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	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. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....	13
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
8.1. Объект оценки .....	20
8.2. Реквизиты юридического лица и Балансовая стоимость данного объекта оценки .....	22
8.3. Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала, или не менее, чем 2% .....	22
8.4. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций .....	23
8.5. Информация о правах участников обществ с ограниченной ответственностью .....	26
8.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	28
8.7. Описание эмитента, выпустившего акции .....	28
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	35
9.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости .....	35
9.1. 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 .....	42
9.2. 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 .....	45
9.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	45
9.4. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки .....	46
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	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. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ПРИМЕНЕНИЕ ИТОВОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК .....	67
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА СКИДОК НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ .....	69
13. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	74
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	75

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 .....	10
Таблица 4. Описание объекта оценки .....	20
Таблица 5. Реквизиты лица, которому принадлежит на праве собственности объект оценки .....	22
Таблица 6. Уставный капитал эмитента.....	22
Таблица 7. Информация о структуре уставного капитала АО «Созидание и развитие» .....	22
Таблица 8. Информация о принятии решений в Обществе с ограниченной ответственностью при создании Общества .....	26
Таблица 9. Описание эмитента, выпустившего акции .....	28
Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества .....	32
Таблица 11. Информация о займах .....	32
Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности .....	52
Таблица 13. Состав статей «Долгосрочные и Краткосрочные Финансовые вложения».....	55
Таблица 14. Информация о займах .....	55
Таблица 15. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ».....	56
Таблица 16. Информация о субординированных облигациях АО «БАНК СГБ» .....	58
Таблица 17. Результаты оценки АО «БАНК СГБ» .....	59
Таблица 18. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нординвест», тыс.руб. ....	59
Таблица 19. Информация о займах выданных.....	60
Таблица 20. Расчет процентов, накопленных после даты предоставления информации, и стоимости займов.....	60
Таблица 21. Расчет текущей стоимости займов .....	60
Таблица 22. Результаты оценки стоимости долгосрочных вложений .....	63
Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу .....	65
Таблица 24. Обобщение результатов .....	68
Таблица 25. Коэффициенты контроля .....	70
Таблица 26. Распределение премий .....	71



## 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» 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)	18 декабря 2020 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. 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.

С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

### **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 30 сентября 2020 года и Оборотно-сальдовую ведомость за январь-ноябрь 2020 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 30.11.2020 по 18.12.2020 не произошло. Поэтому Оценщик в рамках Затратного подхода воспользовался бухгалтерской информацией на 30.11.2020 г.

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

Расчеты сделаны без учета налогов.

## 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, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ XXX

Источник: данные Договора, данные оценщика

## 4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 3. Сведения об оценщике

<b>Оценщик:</b>	
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 Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков», рег. № 002352. С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом МГУ Экономики, статистики и информатики ПП № 161512 от 28 сентября 2000 г Международная академия оценки и консалтинга, №214 от 13 февраля 2004 г. №746 от 01 марта 2007г. Номер в реестре профессиональных оценщиков г. Москвы 004140С2 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000431-3 от 26 октября 2017 года «Оценка бизнеса». В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году», срок действия квалификационного аттестата продлен до 26.04.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 022-07 3-005070/20 от 16.06.2020, заключен с ООО «Абсолют Страхование», срок действия с 03.07.2020 года по 02.07.2021 года, страховая сумма 10 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года по настоящее время (24 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 Почт. адрес: 121165, г. Москва, ул. Студенческая, д. 32, п.138
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 <sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»	-- имеет в штате два оценщика, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; -- соблюдает требования Федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками; -- Гражданская ответственность юридического лица за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц, застрахована в ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-004207/19, сумма 30 000 000 рублей, срок действия с 01.01.2020 до 31.12.2020 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 № 22 от 04 декабря 2020 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/22/02 от 18.12.2020 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 (включительно)</i>	Акционерное общество «Созидание и развитие» АО «Созидание и развитие»

чая организационно-правовую форму), ведущей бизнес	
Место нахождения организации, ведущей бизнес	117556, г. Москва, шоссе Варшавское, д.95, корп. 1, комн.№ 3В помещение № П
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации, ведущей бизнес	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.	8 376,66	Не применялся	Не применялся

### 6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина стоимости 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., без учета налогов

**8 376,66 рубля**

**(Восемь тысяч триста семьдесят шесть рублей 66 коп.),**

итоговая величина стоимости обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» в размере 100% пакета акций (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) на дату оценки 18 декабря 2020 года, без учета налогов округленно

**945 649 524 рублей**

**(Девятьсот сорок пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля).**

### 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 их подходов.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов

к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (П.6 ФСО-1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) деловая репутация.

(Источник: Статья 4 ФСО-11).

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

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

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

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).
<b>Цена входа</b>	Цена, уплаченная с целью приобретения актива или полученная за принятие обязательства в рамках обменной сделки.
<b>Цена выхода</b>	Цена, которая была бы получена от продажи актива или уплачена с целью передачи обязательства.
<b>Ожидаемый денежный поток</b>	Средневзвешенное по степени вероятности значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих денежных потоков.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость этого актива либо группы активов и обязательств (например, бизнеса), в составе которой использовался бы данный актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	<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>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении

актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

(a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в [Международном стандарте финансовой отчетности \(IAS\) 24](#), но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.

(b) 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 прединвестиционной проверки.

(c) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.

(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

<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 транспортным затратам.
<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>(a) Они являются непосредственным результатом сделки и необходимы для ее осуществления.</p> <p>(b) 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» 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», утвержден Решением единственного акционера № 4/17 от «27» сентября 2017 года, 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	
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала АО	112891 (Сто двенадцать тысяч восемьсот девяносто одна) штука	Решение о выпуске ценных бумаг, Отчет об итогах выпуска ценных бумаг
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. 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	В 2018-2019 гг. не выплачивались	О предыдущих выплатах 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, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ ХХХ

Источник: данные Заказчика

Балансовая стоимость объекта оценки – 908.260.000,00 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, МОСКВА Г, ВАРШАВСКОЕ Ш, ДОМ 95, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2 КОМ 83 В ПОМ ХХХ1	100%	112891	6 746	761 563 000

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.
<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 сроком 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 (ревидии) 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. № 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. № 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, 9п.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 ВСУ);
- 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 30.09.2020 г., форма 0710001 по ОКУД,
- Отчет о финансовых результатах, за январь-сентябрь 2020 года; форма 0710002 по ОКУД,
- Оборотно-сальдовая ведомость АО «Созидание и развитие» за январь-ноябрь 2020 года;
- Бухгалтерский баланс АО «Созидание и развитие» на 31.12.2019 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах, Отчет об изменениях капитала, Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2019 года, форма 0710002, 0710003, 0710004 по ОКУД;
- Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2019 г.;
- Бухгалтерский баланс ООО «Нординвест» на 30.09.2020 г. и 31.12.2019 г., форма 0710001 по ОКУД;
- Отчет о финансовых результатах ООО «Нординвест», за январь-сентябрь 2020 года и январь-декабрь 2019 года; форма 0710002 по ОКУД;
- Оборотно-сальдовая ведомость ООО «Нординвест» за январь-ноябрь 2020 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.№



Наименование показателя	Характеристика показателя
	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, Доля в УК ООО «Нординвест» (17,3928% 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 МИФНС № 46 по г.Москве 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», утвержденным Решением единственного акционера № 4/17 от «27» сентября 2017 года
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	Макроэкономическая ситуация в мире и в России, Решение ЦБРФ, состояние банковской сферы России
<b>Дополнительная информация</b>	
Конкуренты эмитента	Нет информации
Площадь земельных участков, на которых рас-	Нет

Наименование показателя	Характеристика показателя
положено недвижимое имущество	
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 – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»).

Таблица 10. Вложения в хозяйственные общества

	Финансовые вложения	Контрагент	Контрагент	Сумма (руб.)
1	Доля в обществе с ограниченной ответственностью	АО "Созидание и развитие"	ООО «Нординвест»	530 682 000

**Финансовые вложения – займы.**

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	-	31.12.2020	8,5%
АО «Регент»	Договор займа ДС 1-2019-СИР от 08.10.2019	170 000 000	09.10.2019	31.12.2023	10,9%

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.

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2015 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2020 года.

**Актив баланса**

Таблица 1

<b>Баланс (Форма 1)</b>							
Статья баланса	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	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
Основные средства	1130	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
Долгосрочные финансовые вложения	1150	587 746,0	573 830,0	531 187,0	531 514,0	700 682,0	700 682,0
Отложенные налоговые активы	1160	4 466,0	3 347,0	2 241,0	1 129,0	5,0	5,0
Прочие внеоборотные активы	1170	22 976,0	26 802,0	0,0	0,0	4 213,0	18 086,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>615 188,0</b>	<b>603 979,0</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>718 773,0</b>
<b>II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	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
Дебиторская задолженность	1230	12 996,0	30 814,0	23 414,0	140 754,0	2 257,0	701,0
Финансовые вложения	1240	178 834,0	192 806,0	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0
Денежные средства	1250	3 689,0	132,0	124 493,0	21 437,0	4 267,0	7 614,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>195 519,0</b>	<b>223 752,0</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>99 416,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>810 707,0</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>818 189,0</b>

## Пассив баланса

Таблица 2

<b>ПАССИВ</b>							
		31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	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
Переоценка внеоборотных активов	1340	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
Резервный капитал	1360	1 675,0	1 675,0	2 526,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	46 625,0	63 656,0	7 781,0	20 370,0	35 966,0	50 523,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>809 863,0</b>	<b>826 894,0</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>816 867,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	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
Резервы под условные обязательства	1430	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
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	763,0	784,0	554,0	617,0	1 003,0	1 296,0
Доходы будущих периодов	1530	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	1,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	82,0	52,0	80,0	85,0	23,0	26,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>845,0</b>	<b>836,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 322,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>810 708,0</b>	<b>827 730,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>818 189,0</b>

## Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

<b>Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)</b>							
Наименование показателя	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	0,0	1 187,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	0,0	155,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(877,0)	(693,0)	(733,0)	(817,0)	(300,0)	(623,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-877,0	-693,0	-733,0	-817,0	-645,0	-623,0
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Доходы от участия в других организациях	2310	39,0	37,0	38,0	38,0	79,0	0,0
Проценты к получению	2320	30 678,0	31 877,0	30 312,0	17 419,0	20 443,0	19 892,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	26,0	94,0	0,0	127,0	455,0	0,0
Прочие расходы	2350	(133,0)	(59,0)	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(17,0)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>19 743,0</b>	<b>21 256,0</b>	<b>19 368,0</b>	<b>16 662,0</b>	<b>20 199,0</b>	<b>19 212,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(2 829,0)	(3 107,0)	(2 785,0)	(2 188,0)	(2 809,0)	(3 842,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3,0)	26,0	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 198,0)	(1 118,0)	(1 107,0)	(1 111,0)	(289,0)	0,0
Прочее	2460	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>15 806,0</b>	<b>17 031,0</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>15 370,0</b>

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа в целом динамику изменения актива баланса можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части нейтральным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать нейтральной.

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

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение 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  $>1$ , что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность.

7. И на 31.12.2015 г., и на 30.09.2020 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 31.12.2015 г. 809862,0 тыс.руб. возросла на 7005,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,9%), и на 30.09.2020 г. их величина составила 816867,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить 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 оказывают внешние макроэкономические условия, состояние мировой экономики, состояние финансово-кредитной сферы экономики Российской Федерации, деятельность правительства РФ и ЦБ РФ.

17 декабря 2020 года на пресс-конференции Президента РФ сказано, что состояние российского банковского сектора - удовлетворительное, финансовая система – устойчива.

## 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

#### Мировая экономика.

Прирост числа инфицированных коронавирусом в мире стабилизировался, при этом влияние вводимых ограничительных мер на экономическую активность в IV квартале будет менее выраженным, чем в II квартале, из-за их более мягкого и избирательного характера по сравнению с весенним эпизодом. Впрочем, неопределенность относительно дальнейшего развития эпидемической ситуации остается повышенной.

В США ограничительные меры властей сдерживают рост потребительской активности, но не препятствуют наращиванию промышленного производства с учетом низких запасов и уже превысившего докоронавирусный уровень потребления. В октябре рост потребительских цен оказался околонулевым, отражая проявление краткосрочных дезинфляционных рисков с учетом заметного ослабления спроса из-за ухудшения эпидемической ситуации. При этом вероятное возобновление уверенного восстановления спроса после прохождения текущего всплеска заболеваемости коронавирусом, в том числе в свете ожидаемого нового пакета стимулирующих мер, может значительно ускорить рост ИПЦ ближе к второй половине 2021 г. с учетом произошедшей потери потенциала на стороне предложения в наиболее пострадавших отраслях.

Низкая инфляция в еврозоне при ожидаемом снижении ВВП в IV квартале станет веским основанием для дальнейшего смягчения ДКП на декабрьском заседании ЕЦБ. Чрезвычайные программы покупки активов и предоставления долгосрочной ликвидности европейским банкам, вероятно, будут выступать в качестве основных инструментов при дальнейшей калибровке ДКП в еврозоне. При этом замедление инфляции и повышенные риски ухудшения динамики экономической активности, в том числе из-за Brexit, уже привели к расширению объема покупок активов Банком Англии.

Китайская экономика продолжает активно восстанавливаться, в том числе благодаря смягчению денежно-кредитной политики и стимулирующим мерам бюджетной политики. Ухудшение динамики внешнего спроса – основной фактор риска для роста экономики наряду с эпидемическими рисками.

Рисунок 69. Динамика индексов акций (январь 2016 г. = 100)



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 70. Динамика курсов валют развивающихся стран и доллара США



Источник: Bloomberg Finance L.P.

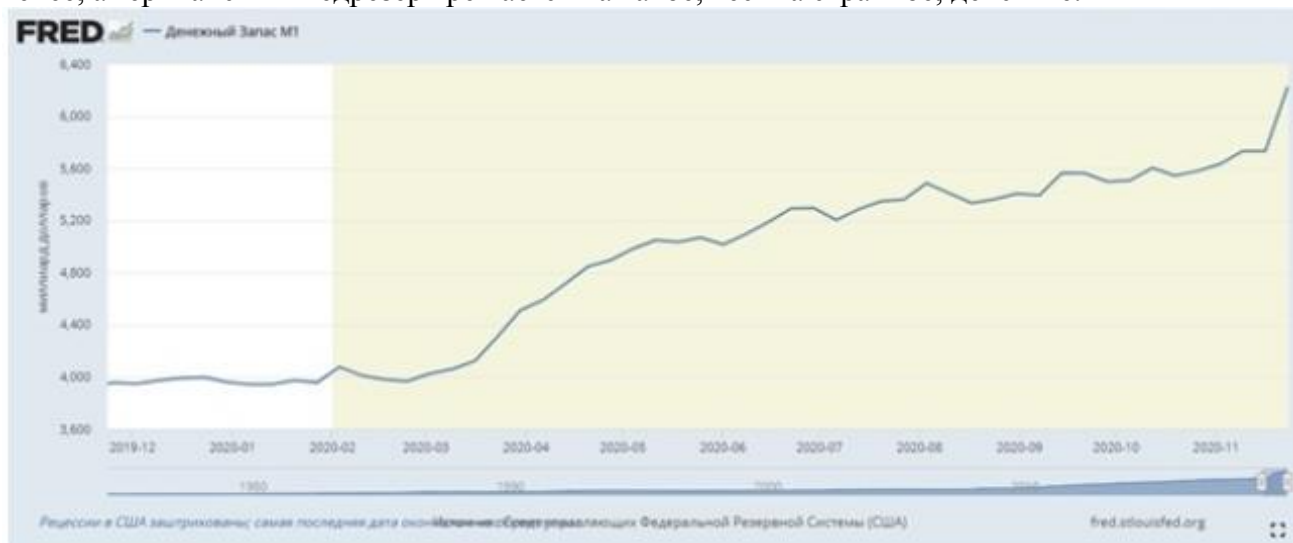


Позитивный настрой начал возвращаться в ноябре на мировые финансовые рынки. Этому в большой степени способствовали позитивные новости относительно успешных испытаний вакцин от коронавируса, разработанных компаниями Pfizer и BioNTech, а позднее и AstraZeneca. С начала ноября практически все основные фондовые рынки торговались в «зеленой зоне»: индекс S&P прибавил 11,3%, NASDAQ –11,9%, Euro Stoxx 50 – 22,5%, CSI 300 – 7,9%. Доходность 10-летних казначейских облигаций США почти не изменилась по итогам ноября (0,83%). В опубликованном протоколе прошедшего заседания ФРС США говорится, что члены Комитета по открытым рынкам обсуждали возможность предоставления дополнительных сигналов в отношении стратегии и объемов покупки облигаций «в довольно скором времени», однако в ближайшей перспективе такая корректировка не требуется. Позитивный настрой инвесторов способствовал росту спроса на рискованные активы. Так, валюты стран с формирующимися рынками преимущественно росли к доллару

Доходности гособлигаций большинства стран с формирующимися рынками на этом фоне снизились. Дальнейшее развитие ситуации на финансовых рынках будет во многом зависеть от прогресса с производством и применением вакцин, а также от перспектив сохранения или корректировки стимулирующих программ монетарными властями.

С 16 по 23 ноября ФРС США увеличила денежный агрегат M1\* на \$500 млрд долларов всего лишь за одну неделю. Даже в марте 2020, когда был пик кризиса, увеличения были менее агрессивными – \$100-150 млрд в неделю.

В марте 2020 г. мировые фондовые рынки отвесно падали вниз, теряя в среднем от трех до пяти процентов, и тогда действия Федрезерва были оправданны и необходимы. Однако сейчас фондовые рынки мира находятся на исторических максимумах (в разгар пандемии), тем не менее, американский Федрезерв решается на такое, весьма странное, действие.



Источник: Совет управляющих Федеральной Резервной Системы (США)

Денежный агрегат M1 с 30 декабря 2019-го по 23 ноября 2020 года вырос на 2,3 трлн долларов, или почти на 60%. Это означает, что каждый третий доллар, который имеется в системе, был создан в 2020 году, то есть при весьма сомнительных темпах экономического восстановления. При этом занятость населения США находится на уровне 2015 года - примерно 142 млн человек.

В действительности можно уверенно констатировать, что американский Федрезерв сейчас надувает самый большой пузырь в истории фондового рынка, наводняя экономику неограниченным количеством долларов.

\* Для справки про денежный агрегат M1:



$M0$  = наличные деньги в обращении (монеты, банкноты).

$M1 = M0 +$  чеки, вклады до востребования (в том числе банковские дебетовые карты), остатки средств в национальной валюте на расчетных счетах организаций, текущих и иных счетах до востребования населения, нефинансовых и финансовых (кроме кредитных) организаций.

Фактически, можно констатировать, что экономика вошла в период высокой турбулентности, характеризующийся быстрыми колебаниями цен и ставок, спроса и тарифов. Кроме того, возможны сильные валютные колебания. Для устоявшихся бизнесов, даже в случае наличия устойчивого спроса, основной проблемой станет прогноз финансовых потоков и ресурсов.

В краткосрочной перспективе рынок будет метаться из стороны в сторону в ответ на новости о коронавирусе и вакцинах. По данным опроса управляющих глобальными фондами Bank of America, денежные запасы управляющих фондами вернулись к докоронавирусному уровню, и может наступить период нестабильности. Но долгосрочным инвесторам удастся его преодолеть. Вполне возможно, вскоре появятся хорошие новости по поводу фискальной политики, и начнется восстановление.

### **Российская экономика**

Росстат уточнил оценку падения ВВП России в III квартале 2020 года до 3,4% в годовом выражении, за январь — сентябрь снижение составило 3,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из данных статистического ведомства. Предварительно Росстат оценивал падение ВВП в III квартале в 3,6%, за январь — сентябрь — в 3,5%.

Номинальный объем ВВП в текущих ценах в III квартале 2020 года составил 27,9 трлн рублей, индекс его физического объема к соответствующему периоду прошлого года — 96,6%, индекс-дефлятор — 100,1%.

Отмечается, что в III квартале 2020 года в большинстве отраслей экономики наблюдалось снижение физического объема добавленной стоимости по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. «Распространение коронавирусной инфекции оказало существенное влияние на изменение физических объемов добавленной стоимости», — сказано в сообщении.

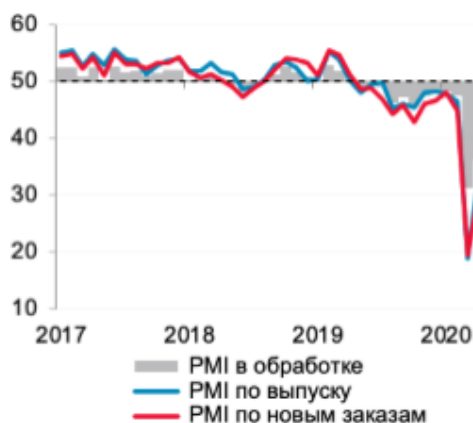
В ноябре 2020 г. российская экономика показала околонулевую динамику по отношению к октябрю. С учетом роста в IV квартале 2019 г. годовое снижение ВВП, вероятно, усилится в IV квартале 2020 г. по сравнению с III кварталом. Возобновление восстановления экономики ожидается в первой половине 2021 года по мере спада пандемии и снятия большинства «коронавирусных» ограничений. До нормализации эпидемической обстановки скорее всего будет превалировать консервативная модель потребительского поведения, сопровождаемая повышенной склонностью к сбережениям, сдвигами спроса от потребительских услуг к товарам, прежде всего продовольственным, а также в пользу товаров и услуг более низких ценовых категорий. Оперативная статистика потребления в ноябре подтверждает наметившийся тренд на экономию.

Сводный индекс PMI по выпуску в ноябре немного вырос относительно октября: с 47,1 до 47,8 п. Динамика индекса указывает на снижение объемов производства в экономике второй месяц подряд на фоне ослабления спроса. Это, в свою очередь, привело к дальнейшему сокращению занятости, так как респонденты отмечают снижение нагрузки на производственные мощности. Результаты опроса в ноябре показали разнонаправленную динамику по экспортным заказам: ускорение роста в обработке и усиление снижения в услугах. Это может отражать более жесткий характер действующих в странах — торговых партнерах России ограничений, в большей степени сдерживающий активность в секторе услуг.

Замедление снижения сводного индекса PMI и деловой активности в целом по экономике объясняется более медленным падением в сфере услуг в ноябре по сравнению с октябрём. Нужно отметить, что текущий эпизод снижения активности заметно отличается по своей структуре и характеру от весеннего периода действия ограничительных мер. В марте–мае наиболее

пострадавшим от действия ограничений оказался сектор услуг, который показывал существенно более слабую динамику, чем промышленность. Результаты опроса IHS свидетельствуют о том, что текущие ограничительные меры сильнее воздействуют на активность в обрабатывающей промышленности: индекс PMI в обработке просел сильнее, чем в сфере услуг. При этом важно отметить, что текущее ухудшение конъюнктуры было не таким сильным, как в весенние месяцы. Это связано с более мягким характером действующих ограничительных мер и меньшими перебоями с поставками как внутри страны, так и из-за рубежа.

**Рисунок 18. Динамика индексов PMI в обрабатывающей промышленности, пунктов**



Источник: IHS Markit.

**Рисунок 19. Динамика индексов PMI в обрабатывающей промышленности по закупочной активности и занятости, пунктов**



Источник: IHS Markit.

**Рисунок 20. Динамика индексов PMI в сфере услуг, пунктов**



Источник: IHS Markit.

**Рисунок 21. Динамика PMI по ожиданиям, пунктов**



Источник: IHS Markit.

В ноябре занятость в сфере услуг сокращается третий месяц подряд (46,9 п.). Слабый спрос и, как следствие, снижение нагрузки на производственные мощности также оказали влияние на динамику незавершенных заказов: соответствующий подындекс показал резкое сокращение – до 42,2 пункта. Деловые ожидания относительно перспектив на ближайшие 12 месяцев в сфере услуг в ноябре повысились до 58 п., но этот уровень соответствует историческому минимуму, если не брать в расчет период действия ограничительных мер весной этого года.

Сокращение ВВП по итогам 2020 г. окажется, скорее всего, вблизи 4%, или даже несколько ниже данного уровня.

Отрицательные темпы роста в октябре показали все основные базовые отрасли, включая сельское хозяйство, где сокращение производства наблюдается впервые с 2018 года.

В октябре сокращение добычи полезных ископаемых несколько замедлилось (8,8% г/г после -9,4% г/г в августе). В обрабатывающей промышленности в октябре ситуация ухудшилась. После положительной динамики в августе–сентябре темпы роста выпуска в октябре упали до -4,4% г/г (после +0,5% г/г в сентябре). Среди отстающих отраслей – производители нефтепродуктов, строительных материалов, электрооборудования, автотранспортных и прочих транспортных средств, кожевенных изделий.

Падение показателей в промышленном секторе отражается на деятельности транспортного комплекса (-4,0% г/г после -3,9% г/г в сентябре).

В торговой деятельности сохраняются отрицательные темпы роста в розничной торговле, однако в октябре отставание от прошлогоднего уровня сократилось (2,4% г/г после -3,0% г/г). Улучшение динамики наблюдается как в продажах продуктов питания (-3,6% г/г после -4,6% г/г), так и в непродовольственном ретейле (-1,1% г/г после -1,3% г/г). В то же время слабая потребительская активность населения и спад выпуска в промышленности негативно сказались на октябрьских показателях оптовой торговли (-1,9% г/г после +2,3% г/г).

#### ***Информация о бюджетных доходах и расходах***

Федеральный бюджет России в ноябре столкнулся с новым снижением нефтегазовых доходов. За месяц сырьевые компании перечислили в казну 480,27 млрд рублей - на 37 млрд, или 7%, меньше чем в октябре, следует из оперативной статистики Минфина

Спад нефтегазовых поступлений фиксируется впервые за 5 месяцев: после почти 3-кратного провала в мае, до 214,2 млрд рублей, платежи от сырьевых экспортеров поступательно увеличивались каждый месяц вслед за ценами на нефть и ростом объемов добычи. Но ноябрь сломал тренд, хотя цена нефти Brent взлетела на 25%, а спотовые котировки на европейских газовых хабах подскочили почти до 200 долларов за тысячу кубометров с наступлением первых холодов.

По итогам 11 месяцев бюджет собрал 4,782 трлн рублей нефтегазовых налогов - на 2,483 трлн рублей меньше, чем год назад (-34%). Их доля в обеспечении бюджета рухнула до уровней, которых в 21-м веке еще не было, отмечает экономист Nordea Татьяна Евдокимова. По данным на конец ноября, это 29%.

Нехватку сырьевой ренты государство компенсирует сборами с несырьевого сектора экономики, прежде всего налогами на внутреннее производство.

В ноябре ненефтегазовые поступления в бюджет взлетели на 21% год к году, до 928 млрд рублей. Сентябрьский провал в платежах НДС (на 23%) оказался кратковременным: уже в октябре сборы начали расти, а в ноябре на 58% превысили прошлогодний уровень - 230,8 млрд рублей против 145,2 млрд.

Вопреки замедлению восстановления экономической активности, просадки по сборам внутреннего НДС почти не происходит, а за 11 месяцев поступления по нему даже выросли (+1,6% год к году), несмотря на кризис.

Обвалились поступления налога на прибыль (на 33% год к году, до 39,4 млрд рублей) и просел сбор акцизов (-4%, 75,7 млрд рублей), но выросли таможенные доходы: рост курсов доллара и евро и восстановление импорта помогли ФТС перечислить в казну 375,4 млрд рублей - на 17% больше, чем в ноябре-2019.

В результате суммарные доходы бюджета за ноябрь превысили прошлогодний уровень - 1,382 трлн рублей против 1,354 трлн.

Этой суммы, впрочем, не хватило, чтобы обеспечить все расходы, взлетевшие на 12% относительно октября и 48% в годовом выражении. За месяц Минфин потратил 2,197 трлн рублей, завершив месяц с рекордным в этом году дефицитом - 814 млрд рублей.

Накопленным итогом с начала года дыра в федеральной казне превысила 2,5 трлн рублей. В реальности эта сумма еще выше и достигает 3,6 трлн (19% от размера бюджета): 1,1 трлн рублей правительство получило в результате сделки с акциями Сбербанка, которые Росимущество выкупило у ЦБ, и они были учтены как «доходы», а не как «источники покрытия дефицита», что позволило заретушировать истинный масштаб проблем в госфинансах.

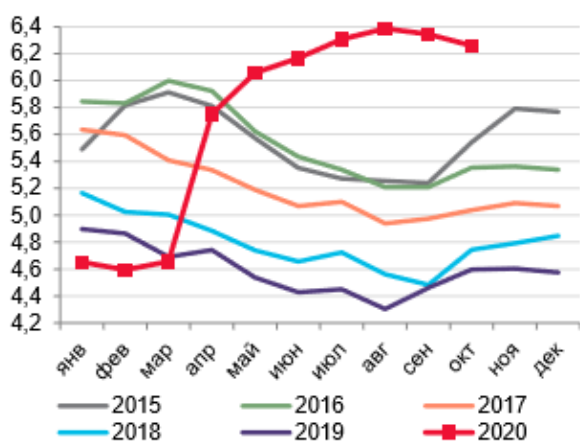
В большей степени от экономической ситуации страдают доходы региональных бюджетов - они являются основными получателями выплат с субъектов МСП, НДФЛ и налога на прибыль. По итогам января-сентября дыра в консолидированном бюджете субъектов достигла 295,1 млрд рублей и стала рекордной за 6 лет. В 2014 году регионы имели дефицит в 447,6 млрд рублей, а в 2013-м - 641,5 млрд, но эти показатели фиксировались только в декабре - месяце традиционного всплеска бюджетных расходов.

В середине года дефицита, подобного нынешнему, у субъектов не возникало ни разу за всю историю данных (с 2011 года)

### **Рынок труда.**

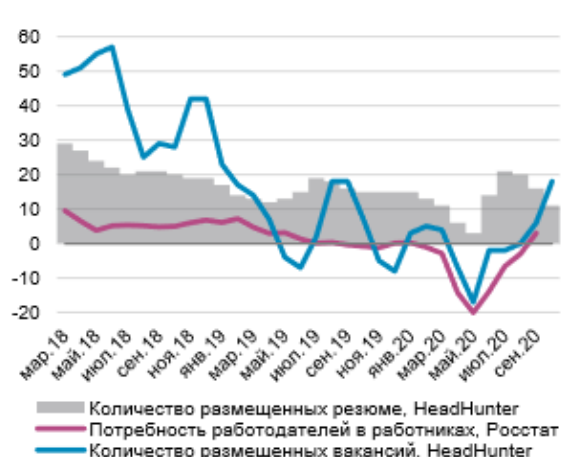
В октябре 2020 г. уровень безработицы снизился второй месяц подряд на фоне ускорения роста числа размещенных вакансий. Улучшению ситуации на рынке труда способствует наметившийся общий тренд на постепенное восстановление деловой активности после снятия большинства весенних ограничительных мер, несмотря на признаки сдерживающего влияния на экономическую динамику в IV квартале со стороны частичного возврата ограничительных мер в связи с усилением пандемии осенью. При этом важно учитывать, что значимые риски для экономики, связанные с эпидемической обстановкой, сохранятся и после прохождения текущего эпизода всплеска заболеваемости. Это станет одним из факторов, сдерживающих процесс дальнейшего восстановления деловой активности и связанной с этим нормализации ситуации на рынке труда. Драйвером роста средней реальной заработной платы на 2,2% г/г сентябре стало восстановление роста зарплат в частном секторе при умеренном замедлении роста оплаты

**Рисунок 35. Уровень безработицы в 2015–2020 гг., %**



Источник: Росстат.

**Рисунок 36. Потребность работодателей в работниках, % г/г**



Источники: Росстат, HeadHunter.

труда в госсекторе. Улучшение было зафиксировано в дина-

мике оплаты труда. В сентябре темп роста средней реальной заработной платы ускорился до 2,2% г/г с 0,1% г/г в августе (Рисунок 37). Этому способствовало восстановление роста зарплат в частном секторе до 4,0% г/г (в августе: 0,5% г/г), в то время как в государственном секторе рост зарплат замедлился до 11,3% г/г (в августе: 13,2% г/г) в условиях постепенного снижения программ поддержки населения со стороны бюджета. Дополнительным фактором, замедляю-

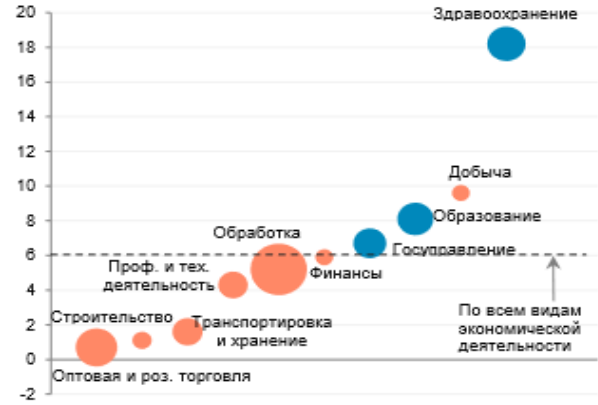
щим дальнейший годовой рост заработных плат, станет меньшая индексация зарплат в госсекторе (с 1 октября на 3,0% против 4,3% годом ранее).

**Рисунок 37. Темп роста номинальных и реальных зарплат, % г/г**



Источник: Росстат.

**Рисунок 38. Динамика заработной платы по видам экономической деятельности за сентябрь 2020 г., % г/г**



Примечание. Размеры кружков соответствуют долям в фонде оплаты труда.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

### **Снижение доходов граждан.**

По данным Росстата, на конец третьего квартала граждане РФ жили в среднем на 35043 рубля в месяц. Доходы населения упали на 0,2% в номинальном выражении и 4,8% - в реальном, если учесть инфляцию и все обязательные платежи.

Доходы от 100 тысяч рублей в месяц, согласно статистике, имеют лишь 3,1% населения; больше 75 тысяч получают 6,9%.

Подавляющее большинство - 78,4% - живут на сумму до 45 тысяч рублей ежемесячно. При этом каждый второй - 53,4% - получает менее 27 тысяч рублей, что соответствует сумме в 900 рублей.

На конец второго квартала (последний доступный период данных Росстата) за чертой находились 19,9 миллиона человек.

По сравнению со вторым кварталом прошлого года численность армии «бедных» выросла на 1,3 миллиона человек, или 0,7% от населения.

Количество злостных неплательщиков по кредитам растет из-за ухудшения финансового положения граждан. Также сократилось число граждан, которые принципиально отказывались платить по долгам. Сегодня просроченная задолженность по кредитам есть примерно у 8 млн граждан, у многих из них по два – три займа, платежи по части из которых уже просрочены.

Каждый пятый должник в портфеле коллекторских агентств вышел на просрочку во время режима самоизоляции, сумма задолженности россиян варьируется в зависимости от вида кредитования: в среднем она равна 120 тыс. рублей. По обязательствам, переданным в работу коллекторов в первом размещении, средний платеж составляет от 5 тыс. до 6 тыс. рублей.

Рост объема просрочки и количества должников продолжится и может достичь максимума в I квартале следующего года.

### **Прогноз российской экономики.**

Пандемия коронавируса изменила привычный бизнес в 2020 году, повысив спрос на актуальные данные об экономических последствиях COVID-19, а также повлияв на статистическое моделирование.



В России наблюдается снижение доли компаний, которые временно приостановили работу в период пандемии (с 21% до 9%). При этом с 3% до 6% увеличилась доля компаний, которые планируют закрывать бизнес, говорится в исследовании банка «Открытие».

Кроме того, с 6% до 10% выросла доля компаний, которые планируют сокращать масштабы бизнеса в ближайшие шесть месяцев.

**9.1. 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**

В октябре 2020 г. рост розничного кредитования продолжил ускоряться – с 1,7 до 2,0% м/м SA, трехмесячный аннуализированный темп составил 23,2% (Рисунок 39), годовые темпы ускорились с 13,5 до 14,7% (Рисунок 40).

**Рисунок 39. Динамика кредитования, 3х-месячная аннуализированная средняя, %**



Источник: Банк России.

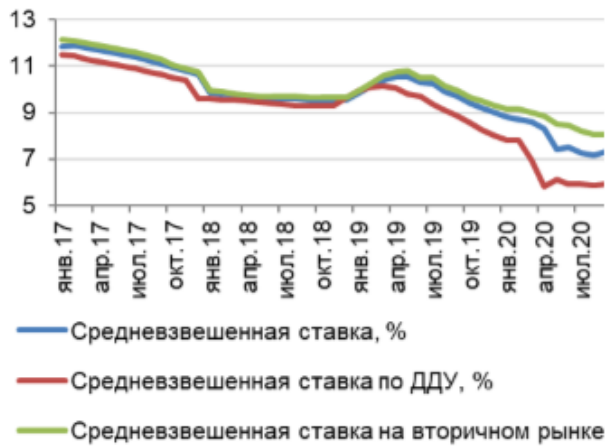
**Рисунок 40. Годовые темпы роста кредитного портфеля, % г/г**



Источник: Банк России.

три  
учетом  
Рост  
ствием  
ким  
зиро-  
рование  
вторич-  
Рост  
ной  
SA22.  
про-  
автомо-  
кредит,  
этого

**Рисунок 43. Динамика процентных ставок на ипотечном рынке, % годовых**



Источник: Банк России.

температура необеспеченного потребительского кредитования в октябре 2020 г. вырос с 0,9 до 1,2% м/м SA, оставшись, тем не менее, ниже уровня 2019 г. По данным НБКИ и ОКБ выдачи

С

ред-  
ний  
при  
рост  
руб-  
ле-  
вой  
за-  
дол-  
жен-  
но-  
сти  
за

месяца составил 2,8% м/м SA21 (с ипотечных ценных бумаг: 2,5%). выдач по-прежнему обусловлен дей- льготных программ ипотеки и низ- уровнем ставок (Рисунок 43), активи- вавшим рост спроса на рефинанси- и кредиты для покупки жилья на ном рынке. автокредитования, по предваритель- оценке, ускорился с 0,8 до 2,0% м/м Продолжение действия льготных грамм и смещение структуры продаж билей в сторону машин, купленных в сохранит умеренные темпы роста сегмента.

По предварительной оценке, темп роста необеспеченного потребительского кредитования в октябре 2020 г. вырос с 0,9 до 1,2% м/м SA, оставшись, тем не менее, ниже уровня 2019 г. По данным НБКИ и ОКБ выдачи

кредитных карт значительно сократились, а кредитов наличными – практически не изменились. В ближайшие месяцы нет предпосылок для значительного ускорения роста необеспеченного потребительского кредитования. Банки проводили консервативную политику, которая дополнительно может быть ужесточена на фоне ухудшения эпидемической ситуации. Отсутствие дальнейшего ускорения может быть связано также с насыщением отложенного потребительского спроса и более осторожным поведением потребителей. В октябре 2020 г. рост рублевого кредитования нефинансовых организаций ускорился с 0,3 до 1,3% м/м SA24, что было обеспечено долгосрочным и среднесрочным кредитованием. Продолжающийся рост кредитов свыше 1 года может объясняться инвестиционным спросом, о чем говорит динамика отраслевых финансовых потоков. Его также мог поддержать запуск новых проектов многоквартирного строительства (+70% г/г) и мягкие денежно-кредитные условия. Снижение объема краткосрочного кредитования может быть связано с уменьшением потребности компаний в компенсации выпадающих доходов и прекращением действия некоторых программ поддержки.

В октябре продолжился рост кредитов финансовым организациям, превосходящий сезонные паттерны прошлых лет. В значительной мере он обеспечивается кредитованием участников банковских групп, в частности, лизинговых и страховых организаций. Это может указывать на опосредованную поддержку корпоративного сектора через каналы небанковского финансирования.

Рост кредитования ускоряется при одновременном наращивании вложений банков в ОФЗ (Рисунок 46). Банки наращивают вложения в ОФЗ для управления процентным риском и выполнения нормативов ликвидности.

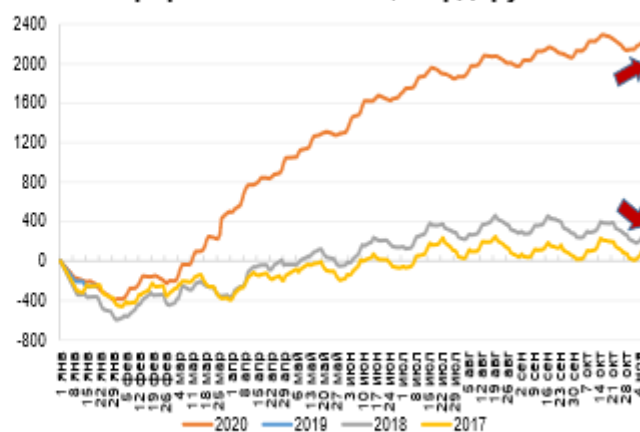
В октябре прирост рублевых вкладов физических лиц замедлился с 1,3 до 0,2% м/м SA, без учета эскроу-счетов вклады сократились на 0,3% м/м SA. Сохраняется рост вкладов до востребования и до 30 дней при сокращении объема прочих вкладов. Снижение в октябре сопровождалось нетипичным для обычной сезонности ростом наличности в обращении (Рисунок 47) вследствие ухудшения эпидемической ситуации. Похожая картина наблюдалась при подъеме заболеваемости весной.

**Рисунок 46. Годовые темпы роста кредитования и вложений банков в ОФЗ, % г/г**



Источник: Банк России.

**Рисунок 47. Накопленный с начала года прирост наличности, млрд. руб.**



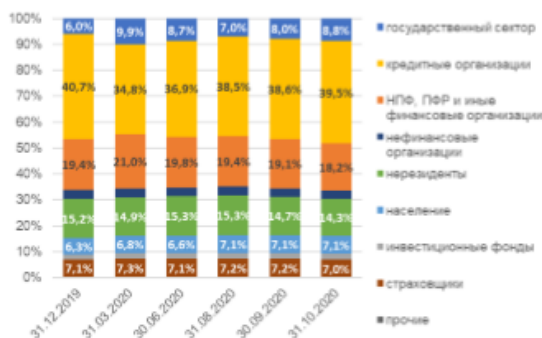
Источник: Банк России.

Доля просроченной задолженности по кредитам нефинансовым организациям в октябре снизилась с 8,0 до 7,9%, по кредитам финансовым организациям – с 2,8% до 2,7%, по розничным кредитам осталась на уровне 4,7%. Доля неработающих ссуд снизилась как по физическим (с 7,7 до 7,6%), так и по юридическим лицам (с 10,7 до 10,5%). Завершение периода кредитных каникул пока существенно не повлияло на качество обслуживания ссуд, при этом в октябре не произошло значительного роста количества заявлений на реструктуризацию от физических лиц

и МСП. Это говорит о стабилизации качества кредитного портфеля банков. С начала года банковским сектором была получена прибыль в размере 1 588 млрд руб., что лишь на 6,4% меньше значений января-сентября 2019 года. Прибыль поддерживается кредитованием, снижением стоимости фондирования, общим увеличением деловой активности, в том числе на финансовых рынках, а также действием регуляторных послаблений Банка России, которые позволили отложить досоздание резервов. В следующем году досоздание резервов может снизить прибыль банков.

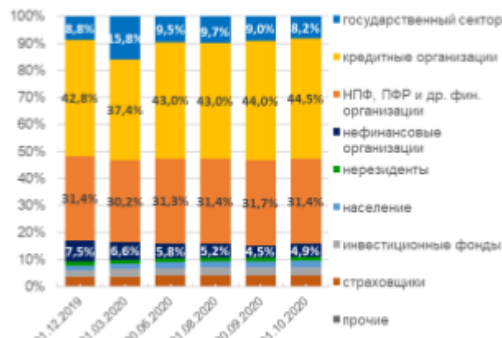
**Российский финансовый рынок.** По данным депозитарной отчетности, объем российского рынка облигаций вырос за 10 месяцев 2020 г. на 20%<sup>35</sup>, превысив 36 трлн рублей в номинальном выражении. Наибольший рост в абсолютных показателях произошел в сегменте государственных бумаг (+3 трлн рублей). Однако в относительном выражении доля государственного сектора выросла лишь на 0,6 процентного пункта. Наибольший прирост продемонстрировала доля облигаций иностранных эмитентов (2,6 п.п., или + 1,94 трлн руб.); однако доля остальных секторов рынка облигаций снизилась в процентном отношении. Основными инвесторами на российском рынке облигаций остаются кредитные организации. За ними следуют пенсионные фонды (НПФ, ПФР) и иные финансовые организации, при этом доля их вложений незначительно сократилась (-1,2 п.п.). Нерезиденты также представляют значительную группу на российском рынке облигаций (14,3%), однако особенностью этой группы инвесторов является концентрация вложений в сегменте гособлигаций (по состоянию на 30.10.2020 83,5% вложений нерезидентов, отраженных на счетах в российских депозитариях, приходилось на госбума-

Рисунок 92. Инвесторы на российском рынке облигаций, %



Источник: Банк России.

Рисунок 93. Инвесторы в корпоративные облигации, %



Источник: Банк России.

ги).

Непосредственно в сегменте корпоративных облигаций (к которым мы относим облигации нефинансовых компаний, торгующиеся на российском рынке) основ-

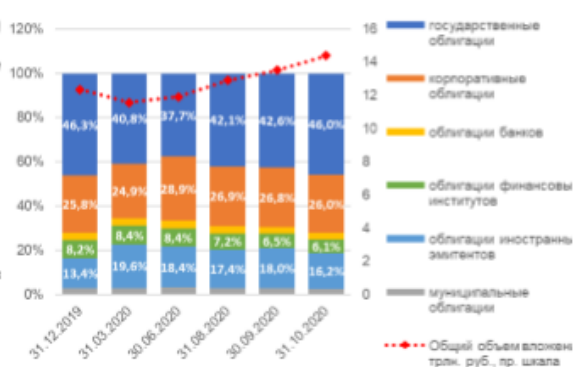
ная доля инвестиций приходится также на российские банки и пенсионные организации (Рису-

Рисунок 94. Вложения в облигации нефинансовых эмитентов, размещенные в 2020 г., (накопленным итогом, % от общего объема размещений)



Источник: Банк России.

Рисунок 95. Вложения кредитных организаций в облигации, %



Источник: Банк России.

нок 93).

С приходом коронакризиса на российский финансовый рынок сегмент корпоративных облигаций



на фоне повышенной волатильности столкнулся с потерей как покупателей, так и продавцов. Кризис, с которым рынки столкнулись в марте, не спровоцировал волну корпоративных дефолтов (в том числе благодаря принятым стимулирующим мерам поддержки и регуляторным послаблениям) в отличие от предыдущих кризисов, когда повышенная волатильность приводила к заметному росту кредитного риска. Однако резкий рост доходностей, нарастание неопределенности и отсутствие желающих продать потерявшие в цене бумаги привели к исчезновению ликвидности на вторичном рынке корпоративных облигаций. Восстановление рынка в этом году заметно отличалось от прошлых эпизодов повышенной волатильности.

Во-первых, в результате падения рынка не произошло существенного расширения кредитных спредов эмитентов «первого эшелона». Первые послекризисные размещения корпоративных облигаций не привели к притоку ликвидности на рынок корпоративных облигаций. Во-вторых, несмотря на относительно неактивный вторичный рынок, объем первичных размещений продолжал расти. Так, по данным информационного портала Sbonds, объем выпущенных в обращение облигаций в рублях эмитентов корпоративного и финансового секторов на 25.11.2020 уже превысил 2,1 трлн руб. (для сравнения: в 2019 г. было размещено облигаций на 2,6 трлн руб., в 2018 – на 1,5 трлн руб.).

Еще одна интересная тенденция, которая наблюдается на рынке корпоративных облигаций, касается изменения структуры спроса. Основные объемы вложений в новые облигации нефинансовых компаний сместились в 2020 г. в пользу пенсионных и иных финансовых организаций, а также страховых компаний (Рисунок 94). Пенсионные фонды и страховые компании являются классическими институциональными инвесторами, которые, как правило, покупают бумаги и держат их до погашения.

При этом доля наиболее активных инвесторов, которые могут приобретать бумаги в том числе с целью заработать на росте капитальной стоимости облигации (кредитных организаций), снизилась с 61 до 37%. Представляется, что снижение объема инвестирования в новые выпуски российскими банками является одной из причин недостаточной ликвидности вторичного рынка корпоративных облигаций.

## **9.2. 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:

- масштабная денежная эмиссия, осуществляемая ФРС США
- кризисные явления в мировой экономике и сокращение глобальной экономики
- расширение торговых конфликтов
- санкции.

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

- усилия государства по оживлению инвестиционной активности хозяйствующих субъектов,
- стабилизация цен на углеводородное сырье.

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

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

**9.4. 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:

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

#### ***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:

- (а) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство.
- (б) Денежные потоки и ставки дисконтирования должны учитывать только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству.
- (с) 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.
- (д) 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, исключая 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***

**В15** 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.

**В16** 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.

**В17** 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 В18 - В22](#)) 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 В25](#)) предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

(с) Метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости (см. [пункт В26](#)) 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 2012-2019 гг. и 1-3 кв. 2020 г. не получает выручку. Поэтому составление прогноза и применение Доходного подхода не целесообразно. Вместе с тем, при оценке основного актива (АО «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. С другой стороны, ситуация на мировых фондовых рынках нестабильна.

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. 2019 года, 1-3 кв.2020 г., а также ОСВ за январь-ноябрь 2020 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 31.12.2019 г., 30.09.2020 г. и ОСВ за январь-ноябрь 2020 г.

Таблица 12. Информация Бухгалтерской отчетности

Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.09.2020 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.11.2020 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	700 682	700 682	700 682
Отложенные налоговые активы	1180	5	5	7
Прочие внеоборотные активы	1190	4 213	18 086	21 174
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>704 900</b>	<b>718 773</b>	<b>721 863</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	2 257	701	700
Финансовые вложения	1240	91 100	91 100	91 100



Наименование показателя	Код	Значение на 31.12.2019 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб.	Значение на 30.09.2020 по информации Бухгалтерского баланса, тыс.руб	Значение на 30.11.2020 по информации ОСВ, тыс.руб
Денежные средства	1250	4 267	7 614	7 541
Прочие оборотные активы	1260	0	1	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>97 624</b>	<b>99 416</b>	<b>99 341</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>802 524</b>	<b>818 189</b>	<b>821 204</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	3 968	4 781	4 781
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	35 966	50 523	53 978
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>801 497</b>	<b>816 867</b>	<b>820 322</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	1 003	1 296	849
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	24	26	33
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 027</b>	<b>1 322</b>	<b>882</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>802 524</b>	<b>818 189</b>	<b>821 204</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. 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 (об-	Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче организацией, которая устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятель-

мен)	ствах 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"
170 000 000	Долгосрочный займ
700 682 000	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	-	31.12.2020	8,5
АО «Регент»	Договор займа денежных средств № 1-2019-СиР	170 000 000	09.10.2019	31.12.2023	10,9

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

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». Следующее наименование банка Публичное акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (ПАО «БАНК СГБ»). В 2020 году состоялось еще одно переименование. На дату оценки наименование – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»).

**Информация о АО «БАНК СГБ»**

Полное фирменное наименование	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»
Сокращенное фирменное наименование	АО «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 30101810800000000786 в ГРКЦ г. Вологда ИНН 3525023780 / КПП 352501001

Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ»

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

**Таблица 15. Информация о финансовых результатах деятельности АО «БАНК СГБ»**

Дата	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.09. 2020
Активы	29 002 016	32 743 030	28 190 571	37 384 960	51 806 314	53 645 419	58 575 023	62 173 619
Номер по величине активов	137	139	145	110	94	91	85	86
Собственный капитал	2 939 711	2 513 378	2 625 387	3 044 951	3 501 874	3 862 870	5 140 802	5 323 219
Номер по СК	160	178	172	142	131	125	120	115
Нераспределенная прибыль (Совокупный финансовый результат)	50 598	193 677	-309 149	488 726	443 652	654 295	229 039	429 659
Номер по НП	369	179	614	93	105	81	162	92

31 декабря 2016

<u>Организация</u>	<u>Регион</u>	Активы	Собственный капитал	Совокупный финансовый результат
--------------------	---------------	--------	---------------------	---------------------------------

		<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">№</a>
<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

<a href="#">Организа-ция</a>	<a href="#">Регион</a>	Активы			Собственный капитал			Нераспределенная прибыль	
		<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">№</a>
<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 декабря 2018

<a href="#">Организация</a>	<a href="#">Регион</a>	Активы			Собственный капитал			Нераспределенная при-быль	
		<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">№</a>
<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>

31 декабря 2019 г.

<a href="#">Организация</a>	<a href="#">Регион</a>	Активы			Собственный капитал			Совокупный финансовый результат	
		<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">№</a>
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	58 575 023,00	+9,18	85	5 140 802,00	+33,08	120	229 039,00	162

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=157>

30 сентября 2020 г.

<a href="#">Организация</a>	<a href="#">Регион</a>	Активы			Собственный капитал			Чистая прибыль	
		<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">изм.%</a>	<a href="#">№</a>	<a href="#">текущ. знач.</a>	<a href="#">№</a>
<a href="#">БАНК СГБ</a>	ВологодскОбл	62 173 619,00	+6,14	86	5 323 219,00	+3,54	115	429 659,00	92

<http://www.finmarket.ru/database/rankings/?rt=20&orgname=%C1%E0%ED%EA+%D1%C3%C1&region=62&per=162>

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 де-

нежных 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.

Банком России 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.

**Таблица 16. Информация о субординированных облигациях АО «БАНК СГБ».**

<b>Наименование характеристики инструмента капитала</b>	<b>Описание характеристики инструмента</b>	<b>Описание характеристики инструмента</b>	<b>Описание характеристики инструмента</b>
Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	ПАО "БАНК СГБ"	ПАО "БАНК СГБ"	ПАО "БАНК СГБ"
Идентификационный номер инструмента капитала	40602816B	40502816B	40402816B
Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ	РОССИЯ	РОССИЯ
к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо	не применимо	не применимо
Регулятивные условия			
Уровень капитала, в который инструмент включается в течение переходного периода («Базель III»)	не применимо	не применимо	не применимо
Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	добавочный капитал	добавочный капитал	добавочный капитал
Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
Тип инструмента	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем
Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Номинальная стоимость инструмента	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
Наличие срока по инструменту	бессрочный	бессрочный	бессрочный
Дата погашения инструмента	без ограничения срока	без ограничения срока	без ограничения срока
Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет	нет	нет
Первоначальная дата (даты) возможной реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента, условия реализа-	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников доба-

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
ции такого права и сумма выкупа (погашения)	капитала Банка	капитала Банка	вочного капитала Банка
Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход			
Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка	фиксированная ставка	фиксированная ставка
Ставка	10,00%	10,00%	10,00%
Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо	не применимо	не применимо
Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет	нет	нет
Характер выплат	некумулятивный	некумулятивный	некумулятивный
Конвертируемость инструмента	неконвертируемый	неконвертируемый	неконвертируемый
Условия, при наступлении которых осуществляется конвертация инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Полная либо частичная конвертация	не применимо	не применимо	не применимо
Ставка конвертации	не применимо	не применимо	не применимо

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

Таблица 17. Результаты оценки АО «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	4 239 600 000	0,5	2 119 800 000
Доходный подход	4 219 600 000	0,5	2 109 800 000
Итого			4 229 600 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 229 600 000

Стоимость собственного капитала ООО «Нординвест» определена в Приложении к Отчету и составляет 4 714 900 тыс.рублей.

Таблица 18. Расчет стоимости доли АО «СиР» в СК ООО «Нординвест», тыс.руб.

Наименование показателя	Расчеты
Стоимость 100% СК ООО «Нординвест», тыс.руб.	4 714 900
Доля АО «Созидание и развитие» в УК ООО «Нординвест»	17,3929%
Коэффициент контроля	0,8100
Коэффициент ликвидности	1,0000
Стоимость доли АО «Созидание и развитие» в СК ООО «Нординвест», тыс. руб.	664 250

### 10.3.1.2. Оценка займов

Таблица 19. Информация о займах выданных

Заемщик	№ договора	Дата Предоставления	Дата Погашения	Сумма Займа, руб.	Процентная ставка
ЗАО "Инвестиционная компания "РПД-Рязань"	Соглашение о новации от 26 декабря 2018		31.12.2020	91 100 000	8,5%
АО «Регент»	Договор займа денежных средств № 1-2019-СиР	09.10.2019	31.12.2023	170 000 000	10,9%

Информация о процентах по займам АО «Регент», накопленных до 30.11.2020 года, предоставлена в ОСВ за январь-ноябрь 2020 г. по счету 76.09.

Дата получения информации – 30.11.2020 г. Сумма процентов, накопленных с 01.12.2020 по дату оценки, рассчитана ниже:

Таблица 20. 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 30.11.2020, руб.	Всего, руб.
Соглашение о новации от 26 декабря 2018	91 100 000	8,50%	01.12.2020	31.12.2020	31	655 870	634 713,11	92 390 583
Договор займа денежных средств № 1-2019-СиР	170 000 000	10,90%	01.12.2020	31.12.2023	1126	57 163 781	21 174 190,33	248 337 971

Таблица 21. 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	92 390 583	31.12.2020	0,04		1	92 390 583
Договор займа денежных средств № 1-2019-Сир	248 337 971	31.12.2023	3,04	10,71%	0,734	182 280 071

Ниже по тексту представлен порядок определения ставок дисконтирования.

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

	% годовых							
	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Июнь 2020	3,98	4,59	4,58	4,54	4,02	5,17	3,77	5,16
Июль 2020	3,26	3,93	4,16	4,36	3,31	4,68	4,11	4,68
Август 2020	3,13	3,79	4,15	4,04	3,18	4,48	3,60	4,48
Сентябрь 2020	3,19	3,86	4,01	4,16	3,22	4,69	5,74	4,91
Октябрь 2020	3,27	3,96	4,22	4,36	3,32	4,22	4,02	4,22

	Физических лиц, со сроком привлечения										
	"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
Июнь 2020	2,91	2,98	3,02	3,35	4,03	4,16	3,89	3,93	4,65	4,63	4,65
Июль 2020	3,24	2,85	2,51	2,89	3,54	3,71	3,43	3,44	4,18	4,58	4,19
Август 2020	3,18	2,88	2,48	2,77	3,02	3,50	3,18	3,18	3,96	4,28	3,97
Сентябрь 2020	3,03	2,65	2,31	2,71	3,04	3,56	3,27	3,28	3,98	4,05	3,99
Октябрь 2020	3,23	2,80	2,42	2,65	3,04	3,62	3,24	3,24	4,03	4,22	4,04

[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

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

Месяц, год	Срок привлечения	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет
октябрь 2020	для нефинансовых организаций	3,27	3,96	4,22	4,36	4,22
Месяц, год	Срок привлечения	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет
октябрь 2020	для физлиц	2,80	2,65	3,04	3,62	4,03
	Соотношение ставок для физлиц и нефинансовых организаций	1,168	1,494	1,388	1,204	1,047

	Среднее значение	1,26			
--	------------------	------	--	--	--

С другой стороны, на сайте ЦБ РФ есть следующая информация:

**Базовый уровень доходности вкладов  
(в декабре 2020 года)**

**Данные о максимальной доходности по договорам вклада с физическими лицами  
в рублях (в процентах)**

До востребования	На срок до 90 дней	На срок от 91 до 180 дней	На срок от 181 дня до 1 года	На срок свыше 1 года
1	2	3	4	5
4,878	4,197	4,303	4,902	5,327

[http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31578/budv\\_2020-12.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31578/budv_2020-12.pdf)

Таким образом, воспользовавшись информацией о ставках для физлиц на декабрь 2020 г., и соотношением ставок для физических и юридических лиц, возможно рассчитать ставку для нефинансовых организаций и принять ее в качестве базовой ставки.

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
декабрь 2020	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	4,878	4,197	4,303	4,902	5,327
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,150	5,290	5,420	6,180	6,710

При расчете ставки дисконтирования, по мнению оценщика, целесообразно скорректировать базовую ставку в связи с ухудшившейся макроэкономической ситуацией.

Социально-экономические последствия пандемии коронавируса огромны и продолжают множиться, мир может столкнуться с крупнейшим экономическим спадом за последние 80 лет. Об этом на форуме Нобелевской премии мира заявил генеральный секретарь ООН Антониу Гутерриш. По мнению аналитиков банка Barclays, из-за второй волны COVID-19 траектория глобальной экономики может пойти по W-образному пути, когда за начавшимся восстановлением последует новая рецессия. Восстановительный рост мировой экономики может быть отложен до 2021 года. Введенные ограничения могут замедлить экономическую активность в Европе и негативно отразиться на занятости и на реальных доходах населения.

Масштаб бюджетных стимулов не имеет прецедентов. США, Япония, Еврозона, Великобритания, Канада, Австралия, Дания, Швеция и Швейцария в совокупности планируют увеличить государственные долги расширенного правительства не менее, чем на 7,5 трлн долл.

Для всех стран это рекордные стимулы, существенно превосходящие пиковые периоды кризиса 2008-2011.

Поправку на увеличившийся процентный риск возможно определить по следующим данным:

## **Минимальные ставки на аукционах репо в рублях**

02.02.2015	15,00	15,00	-	-	-	-
16.12.2014	17,00	17,00	-	-	-	-
01.11.2014	9,50	9,50	-	-	-	11,25
28.07.2014	8,00	8,00	-	-	-	7,75
28.04.2014	7,50	7,50	-	8,50	9,00	9,25
04.04.2014	7,00	7,00	-	8,00	8,50	8,75
03.03.2014	7,00	7,00	-	6,50	7,00	7,25
11.06.2013	5,50	5,50	-	6,50	7,00	7,25
16.05.2013	5,50	5,50	-	6,50	7,00	7,50
03.04.2013	5,50	5,50	-	6,75	7,25	7,75
14.09.2012	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
15.09.2011	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
03.05.2011	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
28.02.2011	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
01.06.2010	5,00	5,00	-	6,50	7,00	7,50
30.04.2010	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
29.03.2010	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
24.02.2010	5,75	5,75	-	7,25	7,75	8,25
28.12.2009	6,00	6,00	-	7,50	8,00	8,50
25.11.2009	6,25	6,25	-	7,75	8,25	8,75
30.10.2009	6,75	6,75	-	8,25	8,75	9,25
30.09.2009	7,25	7,25	-	8,75	9,25	9,75
15.09.2009	7,50	8,00	-	9,25	9,75	10,25
10.08.2009	7,75	8,25	-	9,50	10,00	10,50
13.07.2009	8,00	8,50	-	9,75	10,25	10,75
05.06.2009	8,50	9,00	-	10,25	10,75	11,25
14.05.2009	9,00	9,50	-	10,75	11,25	11,75
24.04.2009	9,50	10,00	-	11,00	-	-
10.02.2009	10,00	10,50	-	11,50	-	-
01.12.2008	9,00	9,50	-	10,50	-	-

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/repo\\_proc/](http://www.cbr.ru/hd_base/repo_proc/)

Максимальное значение ставки – 11,75%, соответствует кризисному периоду 2009 года и 11,25% для кризисного периода 2014 года. Минимальное значение за период 7,25%.

Различие между максимальным и минимальным значениями для более близкого периода  $11,75 - 7,25 = 4,5\%$ .

Сложным для мировой экономики, вероятно, будет период до двух лет.

Таким образом, ставка дисконтирования для займов выданных будет определена следующим образом:

Дата/период	Наименование показателя	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
декабрь 2020	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	4,878	4,197	4,303	4,902	5,327
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,150	5,290	5,420	6,180	6,710
	Поправка на риск		4,000	4,000	4,000	4,000
	Принято к расчету	6,150	9,290	9,420	10,180	10,710

Таблица 22. 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	664 250 000
Долгосрочный займ, тыс.руб.	170 000 000	182 280 071
Итого, тыс.руб.	700 682 000	846 530 071

Таким образом, текущая стоимость долгосрочных вложений АО «Созидание и развитие» на дату оценки 18 декабря 2020 г. составляет округленно **846 530 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 **700 тыс. руб.**

Дебиторская задолженность, руб.	700 121,07	
Проценты по займу, руб.	634 713,11	учтены при расчете стоимости займов
Прочая ДЗ, руб.	65 408	

К расчету принимается величина прочей ДЗ без корректировки (расчеты с поставщиками и подрядчиками, по социальному страхованию, по оплате труда).

### 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.

Величина 7 тыс.руб. оставлена без переоценки из-за ее незначительности.

### 10.3.4. Оценка кредиторской задолженности

На балансе организации в разделе V «Краткосрочные обязательства» на дату составления баланса учтена кредиторская задолженность в размере 849 000 руб., преимущественно, задолженность по налогам и сборам. 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.

Величина прочих внеоборотных активов учтена при расчете стоимости долгосрочного займа, поскольку это проценты по займу.

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Актив	Код	Значение на 30.11.2020 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	700 682	846 530
Отложенные налоговые активы	1180	7	7
Прочие внеоборотные активы	1190	21 174	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>721 863</b>	<b>846 537</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	700	65
Финансовые вложения	1240	91 100	92 391
Денежные средства	1250	7 541	7 541
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>99 341</b>	<b>99 997</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>821 204</b>	<b>946 534</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	849	849

Актив	Код	Значение на 30.11.2020 по информации ОСВ, тыс.руб.	Рыночная стоимость актива после переоценки, тыс.руб.
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Прочие обязательства	1550	33	33
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>882</b>	<b>882</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>882</b>	<b>882</b>
Разность между активами и обязательствами		820 322	945 652
То же, округленно			945 650

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Созидание и развитие», определенная на дату оценки 18 декабря 2020 года, составляет округленно

**945 650 000 рублей**

**(Девятьсот сорок пять миллионов шестьсот пятьдесят 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, 2019-х годах, и в 1-3 кв. 2020 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 30.11.2020 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 24. Обобщение результатов

Подходы к оценке	Стоимость по данному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	Не применялся		
Затратный подход	945 650 000	1.0	945 650 000
Доходный подход	Не применялся		
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.			945 650 000
Итого округленно, руб.			945 650 000
Количество акций			112 891
Стоимость 1 акции, руб.			8 376,66
Стоимость пакета 112 891 акций, руб.			945 649 524,06

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 18 декабря 2020 года

100% пакета обыкновенных бездокументарных акций АО «Созидание и развитие» (рег. номер 1-01-75184-Н, количество 112891 штук) составляет на дату оценки 18 декабря 2020 года без учета налогов округленно

**945 649 524 рубля**

**(Девятьсот сорок пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля).**

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие», в составе 100% пакета акций, по состоянию на 18 декабря 2020 года, без учета налогов

**8 376,66 рубля**

**(Восемь тысяч триста семьдесят шесть рублей 66 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 фактиче-

ских 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 25. 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 26. 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 (доли)	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», то есть, размеры долей других участников, скидка рассчитана в размере 19%.

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 18 декабря 2020 года, без учета налогов округленно

**945 649 524 рубля**

**(Девятьсот сорок пять миллионов шестьсот сорок девять тысяч пятьсот двадцать четыре рубля).**

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Созидание и развитие», в составе 100% пакета акций, по состоянию на 18 декабря 2020 года, без учета налогов

**8 376,66 рубля**

**(Восемь тысяч триста семьдесят шесть рублей 66 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: **18 декабря 2020 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	78
Структура баланса	79
Актив баланса	80
Пассив баланса	82
Агрегированный баланс	83
Анализ финансовых результатов деятельности АО "Созидание и развитие"	83
Показатели рентабельности	85
Анализ финансовой устойчивости	86
Анализ ликвидности	88
Анализ деловой активности	89
Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	90
Анализ вероятности банкротства	91
Z-счет Альтмана	91
Z-счет Таффлера	92
Z-счет Лиса	93
Величина чистых активов	93
Резюме	94

## Исходные данные

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

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №1 – актив баланса, табл. №2 - пассив баланса)
- 2) Отчет о прибылях и убытках (см. табл. №3);

В качестве базового интервала для анализа выбран период с данными на 31.12.2015 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран период с данными, представленными на 30.09.2020 года.

## Актив баланса

Таблица 1

Баланс (Форма 1)							
Статья баланса	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>АКТИВ</b>							
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Нематериальные активы	1110	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
Основные средства	1130	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
Долгосрочные финансовые вложения	1150	587 746,0	573 830,0	531 187,0	531 514,0	700 682,0	700 682,0
Отложенные налоговые активы	1160	4 466,0	3 347,0	2 241,0	1 129,0	5,0	5,0
Прочие внеоборотные активы	1170	22 976,0	26 802,0	0,0	0,0	4 213,0	18 086,0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>615 188,0</b>	<b>603 979,0</b>	<b>533 428,0</b>	<b>532 643,0</b>	<b>704 900,0</b>	<b>718 773,0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
Запасы	1210	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
Дебиторская задолженность	1230	12 996,0	30 814,0	23 414,0	140 754,0	2 257,0	701,0
Финансовые вложения	1240	178 834,0	192 806,0	91 169,0	91 100,0	91 100,0	91 100,0
Денежные средства	1250	3 689,0	132,0	124 493,0	21 437,0	4 267,0	7 614,0
Прочие оборотные активы	1260	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>195 519,0</b>	<b>223 752,0</b>	<b>239 076,0</b>	<b>253 292,0</b>	<b>97 624,0</b>	<b>99 416,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>810 707,0</b>	<b>827 731,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>818 189,0</b>

## Пассив баланса

Таблица 2

ПАССИВ							
		31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	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
Переоценка внеоборотных активов	1340	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
Резервный капитал	1360	1 675,0	1 675,0	2 326,0	3 300,0	3 968,0	4 781,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	46 625,0	63 656,0	7 781,0	20 370,0	35 966,0	50 523,0
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>809 863,0</b>	<b>826 894,0</b>	<b>771 870,0</b>	<b>785 233,0</b>	<b>801 497,0</b>	<b>816 867,0</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	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
Резервы под условные обязательства	1430	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
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторская задолженность	1520	763,0	784,0	554,0	617,0	1 003,0	1 296,0
Доходы будущих периодов	1530	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	1,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	1550	82,0	52,0	80,0	83,0	23,0	26,0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>845,0</b>	<b>836,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1 027,0</b>	<b>1 322,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>810 708,0</b>	<b>827 730,0</b>	<b>772 504,0</b>	<b>785 935,0</b>	<b>802 524,0</b>	<b>818 189,0</b>

## Отчет о прибылях и убытках

Таблица 3

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)							
Наименование показателя	Код строки	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>							
Выручка	2110	0,0	0,0	0,0	0,0	1 187,0	0,0
Себестоимость продаж	2120	0,0	0,0	0,0	0,0	(1 232,0)	0,0
Валовая прибыль (убыток)	2100	0,0	0,0	0,0	0,0	155,0	0,0
Коммерческие расходы	2210	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы	2220	(877,0)	(693,0)	(733,0)	(837,0)	(300,0)	(623,0)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-877,0	-693,0	-733,0	-837,0	-645,0	-623,0
<b>Прочие доходы и расходы</b>							
Доходы от участия в других организациях	2310	39,0	37,0	38,0	38,0	79,0	0,0
Проценты к получению	2320	20 678,0	21 877,0	20 312,0	17 410,0	20 441,0	19 892,0
Проценты к уплате	2330	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Прочие доходы	2340	26,0	94,0	0,0	127,0	451,0	0,0
Прочие расходы	2350	(123,0)	(59,0)	(249,0)	(76,0)	(133,0)	(17,0)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>19 743,0</b>	<b>21 256,0</b>	<b>19 368,0</b>	<b>16 662,0</b>	<b>20 199,0</b>	<b>19 212,0</b>
Текущий налог на прибыль	2410	(2 839,0)	(3 107,0)	(2 785,0)	(2 188,0)	(2 809,0)	(3 842,0)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3,0)	26,0	(18,0)	25,0	(4,0)	0,0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 198,0)	(1 118,0)	(1 107,0)	(1 115,0)	(289,0)	0,0
Прочее	2460	3,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>2400</b>	<b>15 806,0</b>	<b>17 031,0</b>	<b>15 476,0</b>	<b>13 363,0</b>	<b>16 264,0</b>	<b>15 370,0</b>

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, использующиеся 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.

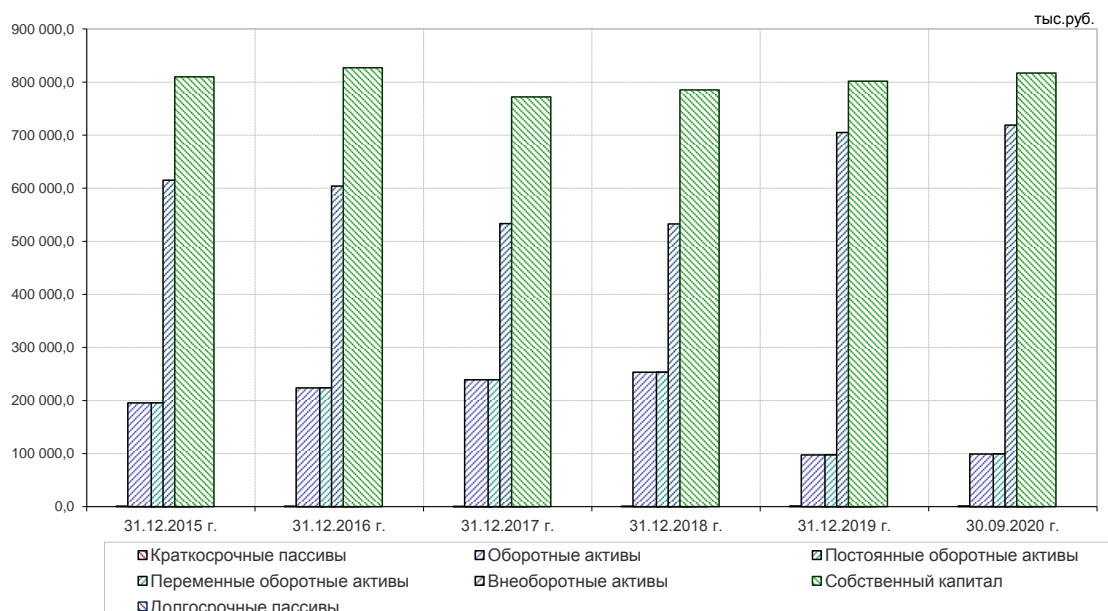
4. Компромиссная модель - является наиболее реальной моделью. В случае этой модели чистый оборотный капитал равен по величине сумме постоянных текущих активов и половине их переменной части.

Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала АО "Созидание и развитие" на конец анализируемого периода (30.09.2020 г.) составила 98094,0 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 0,2% 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	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
СТАТЬЯ БАЛАНСА							
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	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%
Основные средства	1130	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%
Долгосрочные финансовые вложения	1150	72,5%	69,3%	68,8%	67,6%	87,3%	85,6%
Отложенные налоговые активы	1160	0,6%	0,4%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1170	2,8%	3,2%	0,0%	0,0%	0,5%	2,2%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>75,9%</b>	<b>73,0%</b>	<b>69,1%</b>	<b>67,8%</b>	<b>87,8%</b>	<b>87,8%</b>
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	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%
Дебиторская задолженность	1230	1,6%	3,7%	3,0%	17,9%	0,3%	0,1%
Финансовые вложения	1240	22,1%	23,3%	11,8%	11,6%	11,4%	11,1%
Денежные средства	1250	0,5%	0,0%	16,1%	2,7%	0,5%	0,9%
Прочие оборотные активы	1260	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>27,0%</b>	<b>30,9%</b>	<b>32,2%</b>	<b>12,2%</b>	<b>12,2%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## Изменения в активе баланса

Таблица 5

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
<b>АКТИВ</b>					
<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	587 746,0	700 682,0	112 936,0	19,2%	13,1%
Отложенные налоговые активы	4 466,0	5,0	-4 461,0	-99,9%	-0,6%
Прочие внеоборотные активы	22 976,0	18 086,0	-4 890,0	-21,3%	-0,6%
<b>Итого по разделу I</b>	<b>615 188,0</b>	<b>718 773,0</b>	<b>103 585,0</b>	<b>16,8%</b>	<b>12,0%</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	12 996,0	701,0	-12 295,0	-94,6%	-1,5%
Финансовые вложения	178 834,0	91 100,0	-87 734,0	-49,1%	-10,9%
Денежные средства	3 689,0	7 614,0	3 925,0	106,4%	0,5%
Прочие оборотные активы	0,0	1,0	1,0	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу II</b>	<b>195 519,0</b>	<b>99 416,0</b>	<b>-96 103,0</b>	<b>-49,2%</b>	<b>-12,0%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>810 707,0</b>	<b>818 189,0</b>	<b>7 482,0</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,0%</b>

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, незначительно увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2015 г. активы и валюта баланса выросли на 0,9%, что в абсолютном выражении составило 7482,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 818189,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Долгосрочные финансовые вложения'. За прошедший период рост этой статьи составил 112936,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 19,2%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Долгосрочные финансовые вложения' достигло 700682,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2015 г. составляла 615188,0 тыс.руб., возросли на 103585,0 тыс.руб. (темп прироста составил 16,8%) и на 30.09.2020 г. их величина составила 718773,0 тыс.руб. (87,8% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 195519,0 тыс.руб. напротив снизилась на -96103,0 тыс.руб. (темп уменьшения оборотных активов составил 49,2%) и на 30.09.2020 г. их величина составила 99416,0 тыс.руб. (12,2% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 30.09.2020 г. составила 0,0%. Как видно из таблицы №5, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (87,8%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 12,0%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 112936,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Долгосрочные финансовые вложения'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано уменьшением на 87734,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Финансовые вложения'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период в сумме снизился на 12295,0 тыс.руб. что говорит о положительной тенденции и может свидетельствовать об улучшении ситуации с оплатой продукции предприятия и о выборе подходящей политики продаж.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'АО "Созидание и развитие"' следует отметить, что предприятие на 30.09.2020 г. имеет пассивное сальдо (кредиторская задолженность больше дебиторской). Таким образом, предприятие финансирует свою текущую деятельность за счет кредиторов. Размер дополнительного финансирования составляет 595,0 тыс.руб.

В целом динамику изменения актива 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		31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал	1310	93,9%	92,0%	98,6%	96,9%	94,9%	93,1%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	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%
Добавочный капитал	1350	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1360	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	5,8%	7,7%	1,0%	2,6%	4,5%	6,2%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,9%</b>	<b>99,8%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	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%
Резервы под условные обязательства	1430	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%
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1510	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%
Доходы будущих периодов	1530	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%
Прочие краткосрочные пассивы	1550	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,2%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</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	761 563,0	761 563,0	0,0	0,0%	-0,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	1 675,0	4 781,0	3 106,0	185,4%	0,4%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	46 625,0	50 523,0	3 898,0	8,4%	0,4%
<b>Итого по разделу III</b>	<b>809 863,0</b>	<b>816 867,0</b>	<b>7 004,0</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы под условные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	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>0,0%</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	763,0	1 296,0	533,0	69,9%	0,1%
Доходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	82,0	26,0	-56,0	-68,3%	-0,0%
<b>Итого по разделу V</b>	<b>845,0</b>	<b>1 322,0</b>	<b>477,0</b>	<b>56,4%</b>	<b>0,1%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>810 708,0</b>	<b>818 189,0</b>	<b>7 481,0</b>	<b>0,9%</b>	<b>-0,0%</b>

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)'. За прошедший период рост этой статьи составил 3898,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 8,4%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)' установилось на уровне 50523,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала АО "Созидание и развитие" отметим, что его значение за анализируемый период незначительно увеличилось. на 30.09.2020 г. величина собственного капитала предприятия составила 816867,0 тыс.руб. (99,8% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 30.09.2020 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 1322,0 тыс.руб. (0,2% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 7004,0 тыс.руб. и составила 55304,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 3106,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 3898,0 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 31.12.2015 г. составляла 809863,0 тыс.руб., возросла на 7004,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,9%), и на 30.09.2020 г. его величина составила 816867,0 тыс.руб. (99,8% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 3898 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 30.09.2020 г. превышают долгосрочные на 1322,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2015 г. составляла 0,0 тыс.руб., осталась на прежнем уровне. (0,0% от общей структуры имущества).

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2015 г. составляла 845,0 тыс.руб. напротив возросла на 477,0 тыс.руб. (темп прироста составил 56,4%), и на 30.09.2020 г. ее величина составила 1322,0 тыс.руб. (0,2% от общей структуры имущества).

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 30.09.2020 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 1296 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 98,0%)

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

## 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

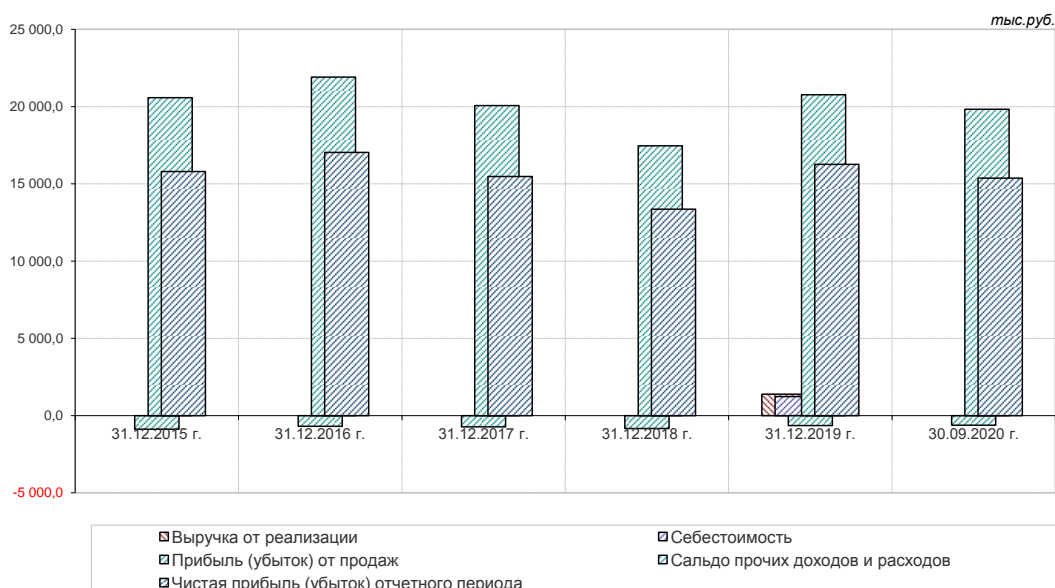
Агрегированный баланс - Изменения			Изменения	
АКТИВ	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	в абс.выражении	темп прироста
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>615 188,0</b>	<b>718 773,0</b>	<b>103 585,0</b>	<b>16,8%</b>
<b>Оборотные активы</b>	<b>195 519,0</b>	<b>99 416,0</b>	<b>-96 103,0</b>	<b>-49,2%</b>
Запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Краткосрочная дебиторская задолженность	12 996,0	701,0	-12 295,0	-94,6%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	182 523,0	98 714,0	-83 809,0	-45,9%
Прочие оборотные активы	0,0	1,0	1,0	0,0%
<b>Баланс</b>	<b>810 707,0</b>	<b>818 189,0</b>	<b>7 482,0</b>	<b>0,9%</b>
ПАССИВ				
<b>Собственный капитал</b>	<b>809 863,0</b>	<b>816 867,0</b>	<b>7 004,0</b>	<b>0,9%</b>
<b>Долгосрочные пассивы</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Краткосрочные пассивы</b>	<b>845,0</b>	<b>1 322,0</b>	<b>477,0</b>	<b>56,4%</b>
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
Кредиторская задолженность	763,0	1 296,0	533,0	69,9%
Прочие краткосрочные пассивы	82,0	26,0	-56,0	-68,3%
<b>Баланс</b>	<b>810 708,0</b>	<b>818 189,0</b>	<b>7 481,0</b>	<b>0,9%</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	31.12.2015 г.	30.09.2020 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	(877,0)	(623,0)	-254,0	-29,0%	0,0%
Прибыль (убыток) от продаж	-877,0	-623,0	254,0	29,0%	0,0%
<b>Прочие доходы и расходы</b>					
Проценты к получению	20 678,0	19 892,0	786,0	3,8%	0,0%
Проценты к уплате	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	39,0	0,0	-39,0	-100,0%	0,0%
Прочие доходы	26,0	0,0	-26,0	-100,0%	0,0%
Прочие расходы	(123,0)	(57,0)	-66,0	-53,7%	0,0%
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>19 743,0</b>	<b>19 212,0</b>	<b>-531,0</b>	<b>-2,7%</b>	<b>0,0%</b>
Изменение отложенных налоговых активов	(1 108,0)	0,0	1 108,0	100,0%	0,0%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(3,0)	0,0	-3,0	-100,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль	(2 829,0)	(3 842,0)	1 013,0	35,8%	0,0%
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>15 806,0</b>	<b>15 370,0</b>	<b>-436,0</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Справочно</b>					
Совокупный финансовый результат периода	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
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	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении
1. Объем продаж	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Прибыль от продаж	-877,0	-623,0	254,0	29,0%
3. Амортизация				
4. EBITDA				
5. Чистая прибыль	15 806,0	15 370,0	-436,0	-2,8%
6. Рентабельность продаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
7. Чистые активы	809 862,0	816 867,0	7 005,0	0,9%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	-0,11%	-0,08%	0,0%	29,6%
10. Собственный капитал	809 863,0	816 867,0	7 004,0	0,9%
11. Рентабельность собственного капитала, %	1,97%	2,53%	0,6%	28,5%
12. Кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Финансовый рычаг	0,0	0,0	0,0	55,1%
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	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



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

Валовая прибыль на 31.12.2015 г. составляла 0,0 тыс.руб. В отличие от валовой прибыли, которая за анализируемый период не изменилась, прибыль от продаж возросла на 254,0 тыс.руб., и на 30.09.2020 г. ее величина составила -623,0 тыс.руб.

Положительным моментом является плюсовое сальдо по прочим доходам и расходам - на 31.12.2015 г. сальдо по прочим доходам и расходам установилось на уровне 20620,0 тыс.руб., к тому же наблюдается положительная тенденция – за период с конца 31.12.2015 г. по конец 30.09.2020 г. сальдо по ним увеличилось на 655,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №10, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -436,0 тыс.руб., и наконец 30.09.2020 г. она установилась на уровне 15370,0 тыс.руб. (темп падения чистой прибыли составил 2,8%).

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

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №10 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна 2,53%, что больше показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде 0,00%.

Рассматривая динамику доходов и расходов АО "Созидание и развитие" можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать нейтральной, поскольку выручка равна 0, а чистая прибыль является 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 31.12.2015 г. - 30.09.2020 г. представлены в таблице №12.**

Таблица 12

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении
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%	2,5%	0,6%	28,5%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,1%	2,7%	0,6%	29,7%
Рентабельность оборотных активов, %	8,1%	20,6%	12,5%	155,0%
Общая рентабельность производственных фондов, %		0,0%		
Рентабельность всех активов, %	1,9%	2,5%	0,6%	28,5%
Рентабельность финансовых вложений, %	2,7%	3,3%	0,6%	23,9%
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.**

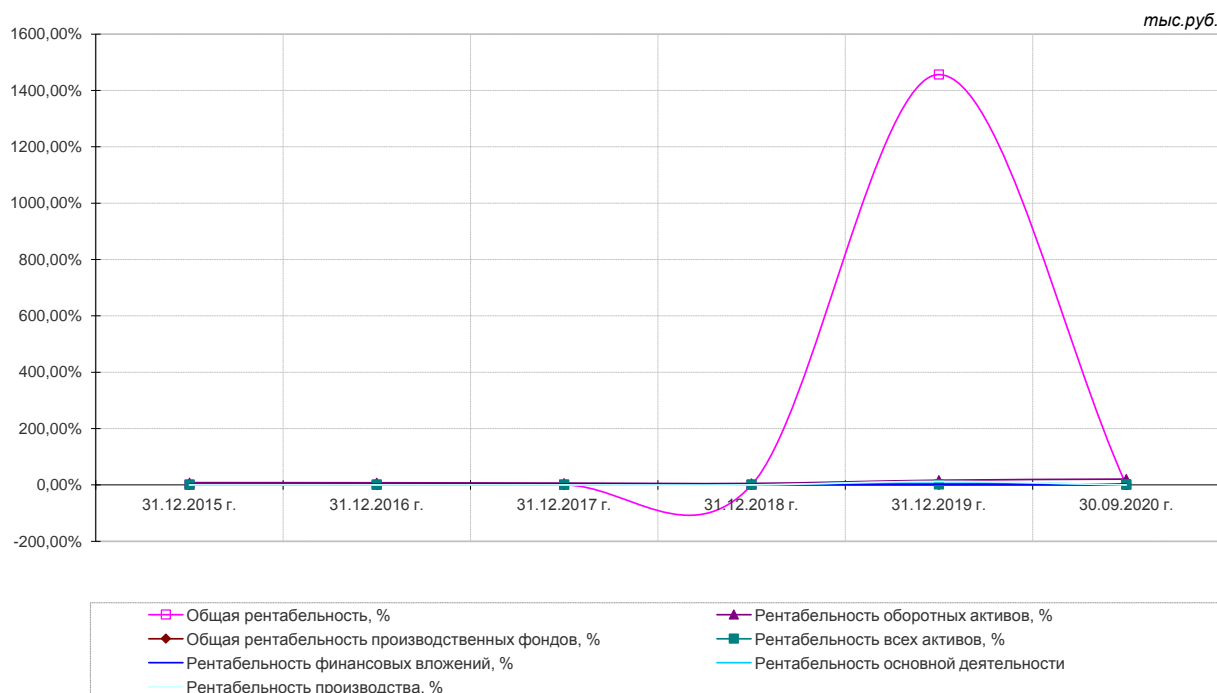
Таблица 12а

Показатели рентабельности	Изменения					
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.
Общая рентабельность, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1456,31%	0,00%
Рентабельность продаж, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-46,50%	0,00%
Рентабельность собственного капитала, %	1,97%	2,08%	1,94%	1,72%	2,05%	2,53%
Рентабельность акционерного капитала, %	2,08%	2,24%	2,03%	1,75%	2,14%	2,69%
Рентабельность оборотных активов, %	8,08%	7,61%	6,47%	5,28%	16,66%	20,61%
Общая рентабельность производственных фондов, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность всех активов, %	1,95%	2,06%	2,00%	1,70%	2,03%	2,50%
Рентабельность финансовых вложений, %	2,70%	2,86%	3,27%	2,80%	2,59%	3,35%
Рентабельность основной деятельности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,18%	0,00%
Рентабельность производства, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,58%	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%)). Повышение рентабельности собственного капитала с 1,97% до 2,53%.

Как видно из таблицы №12, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

#### 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 показатели	Изменения			
	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	809863,0	816867,0	7 004,0	0,9%
2. Внеоборотные активы	615188,0	718773,0	103 585,0	16,8%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	194675,0	98094,0	-96 581,0	-49,6%
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						
показатели	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
1. Источники собственных средств	809863,0	826894,0	771870,0	785233,0	801498,0	816867,0
2. Внеоборотные активы	615188,0	603979,0	533428,0	532643,0	704900,0	718773,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	194675,0	222915,0	238442,0	252590,0	96598,0	98094,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	1	1	1	1	1	1
12.2.	1	1	1	1	1	1
12.3.	1	1	1	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия						
	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость	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			Изменения	
Наименование финансового коэффициента	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	1,00	1,00	-0,00	-0,1%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,00	0,00	55,1%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,32	0,14	-0,18	-56,5%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	958,42	617,90	-340,52	-35,5%
Коэффициент маневренности	0,24	0,12	-0,12	-50,0%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,76	0,88	0,12	15,8%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,0%
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент кредиторской задолженности	100,0%	100,0%	0,0%	0,0%

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

Таблица 14а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям						
Наименование финансового коэффициента	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Коэффициент автономии	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,32	0,37	0,45	0,48	0,14	0,14
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	958,42	989,11	1217,46	1118,57	781,19	617,90
Коэффициент маневренности	0,24	0,27	0,31	0,32	0,12	0,12
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент имущества производственного назначения	0,76	0,73	0,69	0,68	0,88	0,88
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент краткосрочной задолженности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент кредиторской задолженности	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 31.12.2015 г., и на 30.09.2020 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 (31.12.2015 г.) ситуация на АО "Созидание и развитие" в целом ухудшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период снизился на 0,00 и на 30.09.2020 г. составил 1,00. Это выше нормативного значения (0,5).

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период увеличился на 0,00 и на 30.09.2020 г. составил 0,00. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -0,18 и на 30.09.2020 г. составил 0,14. 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 снизился на -0,12 и на 30.09.2020 г. составил 0,12. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период остался на прежнем уровне и на 30.09.2020 г. составил 0,00. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8).

## 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
	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.		
Коэффициент абсолютной ликвидности	216,00	74,67	-141,33	-65,4%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	231,38	75,20	-156,18	-67,5%
Коэффициент текущей ликвидности	231,38	75,20	-156,18	-67,5%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	0,99	-0,01	-0,9%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	18,08	-	-

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

Таблица 15а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Изменения					
	Наименование коэффициента					
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Коэффициент абсолютной ликвидности	216,00	230,79	340,16	160,31	92,95	74,67
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	231,38	267,65	377,09	360,81	95,15	75,20
Коэффициент текущей ликвидности	231,38	267,65	377,09	360,81	95,15	75,20
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	118,86	138,36	202,23	178,37	14,37	34,28

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2015 г. - 30.09.2020 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 31.12.2015 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 216,00. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 74,67. Следует заметить, что на конец анализируемого периода значение показателя находится выше нормативного уровня (0,5).

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 31.12.2015 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 231,38. На 30.09.2020 г. значение показателя снизилось, что можно рассматривать как положительную тенденцию, так как величина показателя в начале анализируемого периода превышала нормативную, и составило 75,20.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2015 г. - 30.09.2020 г. г.г.) находится выше нормативного значения (2,0). На начало анализируемого периода - на 31.12.2015 г. значение показателя текущей ликвидности составило 231,38. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 75,20.

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 18,08, 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.

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

Таблица 16

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения		Изменения	
	Наименование показателя	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении
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>

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.

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			
	31.12.2015 г.	30.09.2020 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	766580,0	791782,0	25 202,0	3,3%
6. Прочие внеоборотные активы	27442,0	18091,0	-9 351,0	-34,1%
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	12996,0	701,0	-12 295,0	-94,6%
10. Денежные средства	3689,0	7614,0	3 925,0	106,4%
11. Прочие оборотные активы	0,0	1,0	1,0	0,0%
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>810707,0</b>	<b>818189,0</b>	<b>7 482,0</b>	<b>0,9%</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	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Кредиторская задолженность	763,0	1296,0	533,0	69,9%
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Прочие краткосрочные пассивы	82,0	26,0	-56,0	-68,3%
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>845,0</b>	<b>1322,0</b>	<b>477,0</b>	<b>56,4%</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>809862,0</b>	<b>816867,0</b>	<b>7 005,0</b>	<b>0,9%</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						
	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<b>Активы, принимающие участие в расчете</b>						
1. Нематериальные активы	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
3. Результаты исследований и разработок	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
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	766580,0	766636,0	622356,0	622614,0	791782,0	791782,0
6. Прочие внеоборотные активы	27442,0	30149,0	2241,0	1129,0	4218,0	18091,0
7. Запасы	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
9. Дебиторская задолженность	12996,0	30814,0	23414,0	140754,0	2257,0	701,0
10. Денежные средства	3689,0	132,0	124493,0	21437,0	4267,0	7614,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
<b>12. Итого активов (1-11)</b>	<b>810707,0</b>	<b>827731,0</b>	<b>772504,0</b>	<b>785935,0</b>	<b>802524,0</b>	<b>818189,0</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
14. Прочие долгосрочные обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16. Кредиторская задолженность	763,0	784,0	554,0	617,0	1003,0	1296,0
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
18. Прочие краткосрочные пассивы	82,0	52,0	80,0	85,0	23,0	26,0
<b>19. Итого пассивов (13-18)</b>	<b>845,0</b>	<b>836,0</b>	<b>634,0</b>	<b>702,0</b>	<b>1027,0</b>	<b>1322,0</b>
<b>20. Стоимость чистых активов (12-19)</b>	<b>809862,0</b>	<b>826895,0</b>	<b>771870,0</b>	<b>785233,0</b>	<b>801497,0</b>	<b>816867,0</b>

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 809862,0 тыс.руб. возросла на 7005,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,9%), и на 30.09.2020 г. их величина составила 816867,0 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	31.12.2015 г.	30.09.2020 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)						
Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Значение коэффициента	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	0,78	Не хватает данных
Вероятность банкротства	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	Не хватает данных	вероятность банкротства велика	Не хватает данных

На конец анализируемого периода (30.09.2020 г.) не хватает данных для расчета показателя.

### 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 отображен в таблице №21.**

Таблица 21

4-х факторная модель Таффлера - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	30,08	9,78	-20,30	-67,50%
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						
Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Значение коэффициента	30,08	34,79	49,02	46,91	12,37	9,78
Вероятность банкротства	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала	вероятность банкротства мала



На конец анализируемого периода (30.09.2020 г.) значение показателя Таффлера составило 9,78 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	31.12.2015 г.	30.09.2020 г.	В абс.выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	0,975	0,627	-0,35	-35,68%
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво		

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

Таблица 22а

4-х факторная модель Лиса						
Наименование показателя	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Значение коэффициента	0,975	1,007	1,238	1,140	0,790	0,627
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво

На конец анализируемого периода (30.09.2020 г.) значение показателя Лиса составило 0,63 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 осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить как низкую.

## Величина чистых активов

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

Как мы видим из таблицы №23а, величина чистых активов увеличилась. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2015 г. 809862,0 тыс.руб. возросла на 7005,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,9%), и на 30.09.2020 г. их величина составила 816867,0 тыс.руб.

## Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.) ключевыми стали следующие моменты:

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

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

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

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

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение 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  $>1$  что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность.

7. И на 31.12.2015 г., и на 30.09.2020 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 31.12.2015 г. 809862,0 тыс.руб. возросла на 7005,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,9%), и на 30.09.2020 г. их величина составила 816867,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии осталась примерно на том же уровне. В общем, на начало и на конец анализируемого периода, вероятность банкротства можно оценить 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, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2
<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»	4 714 900 000	Не применялся	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 714 900 000 рублей**

**(Четыре миллиарда семьсот четырнадцать миллионов девятьсот 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.

С 17 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).

### **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.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.

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 **18 декабря 2020 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, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2
<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. Принято – обременений нет
Информация о сделках с долями общества	Сделки не проводились	Информация заказчика



## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
Состав участников Общества	АО «Инвестиционный альянс» АО «Независимые инвестиции» АО «Системное развитие» АО «Партнерские инвестиции» АО «Созидание и развитие» Физическое лицо, резидент РФ	Информация заказчика, Пояснения к финансовой отчетности за 2019 год <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 капитала	Уставный капитал оплачен полностью	Информация заказчика, Бухгалтерская отчетность

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

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

По состоянию на дату оценки года единственным акционером, владеющим 100% акций Банка, является ООО «Нординвест». 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 г., 31.12.2019 г. и 30 сентября 2020 года;

«Отчет о финансовых результатах» ООО «Нординвест» за 2018, 2019 гг. и 1-3 квартал 2020 года;

Оборотно-сальдовая ведомость за январь-ноябрь 2020 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, ОКВЭД 65.23.1
Среднесписочная численность работающих	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 Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала АО «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 АО «БАНК СГБ» (в последующем тексте – Банк),

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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%.

Наименование Банка на дату оценки – Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)

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

**Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»**

Регистрационный номер	2816
Дата регистрации Банком России	29.04.1994
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	(8172) 573-573
Устав	Редакция Устава утверждена 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25
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) 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
Общее количество точек продаж сети Банка (дополнительные офисы, операционные офисы, операционные кассы вне кассового узла)	33

#### **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 декабря 2014	31 декабря 2015	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2019	31 марта 2020	30 сентября 2020
Активы, тыс.руб.	3 094 599	3 122 003	3 148 197	3 176 972	3 206 410	3 238 557	3 247 293	3 264 238
Собственный капитал, тыс.руб.	3 092 829	3 120 217	3 146 422	3 175 109	3 204 483	3 236 336	3 245 077	3 262 109
Выручка, тыс.руб.	32	0	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль, тыс.руб.	24 205	27 388	26 225	28 666	29 374	31 852	8 742	25 774

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., 2019 г., 3 кв. 2020 г, в январе-ноябре 2020 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 отказ 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 Бухгалтерского баланса, 31.12.2019, тыс.руб.	Информация Бухгалтерского баланса, 30.09.2020, тыс.руб.	Информация ОСВ за январь- ноябрь 2020 г., 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	3 128 765	3 128 765	3 128 765
Отложенные налоговые активы	1180	6	7	11
Прочие оборотные активы	1190	2 528	10 852	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 131 299</b>	<b>3 139 624</b>	<b>3 128 776</b>
Запасы	1210	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	18 500	21 143	36 806
Финансовые вложения	1240	78 400	58 400	59 900
Денежные средства	1250	10 358	45 071	43 709
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>107 258</b>	<b>124 614</b>	<b>140 415</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 238 557</b>	<b>3 264 238</b>	<b>3 269 191</b>
<b>Пассив</b>				
Уставный капитал	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	186 336	212 109	217 649
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>3 236 336</b>	<b>3 262 109</b>	<b>3 267 649</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	2 193	2 095	1 489
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	28	34	53
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>2 221</b>	<b>2 129</b>	<b>1 542</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 238 557</b>	<b>3 264 238</b>	<b>3 269 191</b>

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



**5.3.1. Расчет стоимости долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений**

Состав долгосрочных финансовых вложений:

Акции АО «БАНК СГБ»	2 776 665 461
100% пакет акций АО «Профессиональный строитель»	100 000
Долгосрочный депозит (Договор № 10-Д/2013 от 15.08.2013 г.)	250 000 000
Займы	102 000 000
Итого, руб.	3 128 765 461

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"	58 400 000,00р.	9,50%	20.12.2020 г.
2	Договор займа №7/н-2019, Доп. соглашение № 1от 25.03.2020 г.	23.10.2020	23.10.2020	АО "Партнерские инвестиции"	1 500 000,00р.	9,00%	23.10.2021 г.
3	Договор займа №8/н-2019	08.10.2019	09.10.2019	АО "Регент"	102 000 000,00р.	10,90%	31.12.2023

*Расчет текущей стоимости вложений.*

Таблица 6. Расчет стоимости займов

Сумма займа, руб.	Ставка %	Дата начала накопления процентов	Дата окончания накопления процентов (дата погашения займа)	Дней накопления процентов	Сумма процентов с 01.12.2020, руб.	Проценты, * накопленные до 30.11.2020, руб.	Сумма займа и накопленных процентов на дату погашения займа, руб.
58 400 000	9,5%	01.12.2020	20.12.2020	20	304 000	21 873 672	80 577 672
1 500 000	9%	01.12.2020	31.12.2021	396	146 466	14 016	1 660 482
102 000 000	10,90 %	01.12.2020	31.12.2023	1126	34 298 268	12 704 514	149 002 782

\*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	80 577 672	20.12.2020	18.12.2020	0,01		1,0000	80 577 672
1 500 000	1 660 482	31.12.2021	18.12.2020	1,04	10,71%	0,8996	1 493 770
102 000 000	149 002 782	31.12.2023	18.12.2020	3,04	10,71%	0,7340	109 368 042

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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.
161 900 000	231 240 937						191 439 484

Ниже представлена информация для расчета использованных в предыдущей таблице ставок дисконтирования.

**Расчет ставки дисконтирования для депозитов.**

Для корректировки стоимости долгосрочных и краткосрочных займов, а также некоторых других статей актива, рассчитаны ставки дисконтирования.

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

	Физических лиц, со сроком привлечения										
	"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
Июнь 2020	2,91	2,98	3,02	3,35	4,03	4,16	3,89	3,93	4,65	4,63	4,65
Июль 2020	3,24	2,85	2,51	2,89	3,54	3,71	3,43	3,44	4,18	4,58	4,19
Август 2020	3,18	2,88	2,48	2,77	3,02	3,50	3,18	3,18	3,96	4,28	3,97
Сентябрь 2020	3,03	2,65	2,31	2,71	3,04	3,56	3,27	3,28	3,98	4,05	3,99
Октябрь 2020	3,23	2,80	2,42	2,65	3,04	3,62	3,24	3,24	4,03	4,22	4,04

	% годовых							
	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Июнь 2020	3,98	4,59	4,58	4,54	4,02	5,17	3,77	5,16
Июль 2020	3,26	3,93	4,16	4,36	3,31	4,68	4,11	4,68
Август 2020	3,13	3,79	4,15	4,04	3,18	4,48	3,60	4,48
Сентябрь 2020	3,19	3,86	4,01	4,16	3,22	4,69	5,74	4,91
Октябрь 2020	3,27	3,96	4,22	4,36	3,32	4,22	4,02	4,22

[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/int\\_rat/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/)

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

Месяц, год	Срок привлечения	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
октябрь 2020	для нефинансовых организаций	3,27	3,96	4,22	4,36	4,22
Месяц, год	Срок привлечения	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
октябрь 2020	для физлиц	2,80	2,65	3,04	3,62	4,04
	Соотношение ставок для физлиц и нефинан-	1,168	1,494	1,388	1,204	1,045

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

	совых организаций					
	Среднее значение	1,26				

С другой стороны, на сайте ЦБ РФ есть следующая информация:

**Базовый уровень доходности вкладов  
(в декабре 2020 года)**

Данные о максимальной доходности по договорам вклада с физическими лицами в рублях (в процентах)				
До востребования	На срок до 90 дней	На срок от 91 до 180 дней	На срок от 181 дня до 1 года	На срок свыше 1 года
1	2	3	4	5
4,878	4,197	4,303	4,902	5,327

[http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31578/budv\\_2020-12.pdf](http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31578/budv_2020-12.pdf)

Таким образом, воспользовавшись информацией о ставках для физлиц на декабрь 2020 г., и соотношением ставок для физических и юридических лиц, возможно рассчитать ставку для нефинансовых организаций и принять ее в качестве базовой ставки.

Месяц, год	Срок привлечения	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
декабрь 2020	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	4,878	4,197	4,303	4,902	5,327
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,150	5,290	5,420	6,180	6,710

При расчете ставки дисконтирования, по мнению оценщика, целесообразно скорректировать базовую ставку в связи с ухудшившейся макроэкономической ситуацией.

Социально-экономические последствия пандемии коронавируса существенны и продолжают множиться, мир может столкнуться с крупнейшим экономическим спадом за последние 80 лет. Об этом на форуме Нобелевской премии мира заявил генеральный секретарь ООН Антониу Гутерриш. По мнению аналитиков банка Barclays, из-за второй волны COVID-19 траектория глобальной экономики может пойти по W-образному пути, когда за начавшимся восстановлением последует новая рецессия. Восстановительный рост мировой экономики может быть отложен до 2021 года. Введенные ограничения могут замедлить экономическую активность в Европе и негативно отразиться на занятости и на реальных доходах населения.

Масштаб бюджетных стимулов не имеет прецедентов. США, Япония, Еврозона, Великобритания, Канада, Австралия, Дания, Швеция и Швейцария в совокупности планируют увеличить государственные долги расширенного правительства не менее, чем на 7,5 трлн долл.

Для всех стран это рекордные стимулы, существенно превосходящие пиковые периоды кризиса 2008-2011.

Поправку на увеличившийся процентный риск возможно определить по следующим данным:

## **Минимальные ставки на аукционах репо в рублях**

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

02.02.2015	15,00	15,00	-	-	-	-
16.12.2014	17,00	17,00	-	-	-	-
01.11.2014	9,50	9,50	-	-	-	11,25
28.07.2014	8,00	8,00	-	-	-	9,75
28.04.2014	7,50	7,50	-	8,50	9,00	8,25
04.04.2014	7,00	7,00	-	8,00	8,50	8,75
03.03.2014	7,00	7,00	-	6,50	7,00	7,25
11.06.2013	5,50	5,50	-	6,50	7,00	7,25
16.05.2013	5,50	5,50	-	6,50	7,00	7,50
03.04.2013	5,50	5,50	-	6,75	7,25	7,75
14.09.2012	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
15.09.2011	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
03.05.2011	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
28.02.2011	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
01.06.2010	5,00	5,00	-	6,50	7,00	7,50
30.04.2010	5,25	5,25	-	6,75	7,25	7,75
29.03.2010	5,50	5,50	-	7,00	7,50	8,00
24.02.2010	5,75	5,75	-	7,25	7,75	8,25
28.12.2009	6,00	6,00	-	7,50	8,00	8,50
25.11.2009	6,25	6,25	-	7,75	8,25	8,75
30.10.2009	6,75	6,75	-	8,25	8,75	9,25
30.09.2009	7,25	7,25	-	8,75	9,25	9,75
15.09.2009	7,50	8,00	-	9,25	9,75	10,25
10.08.2009	7,75	8,25	-	9,50	10,00	10,50
13.07.2009	8,00	8,50	-	9,75	10,25	10,75
05.06.2009	8,50	9,00	-	10,25	10,75	11,25
14.05.2009	9,00	9,50	-	10,75	11,25	11,75
24.04.2009	9,50	10,00	-	11,00	-	-
10.02.2009	10,00	10,50	-	11,50	-	-
01.12.2008	9,00	9,50	-	10,50	-	-

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/repo\\_proc/](http://www.cbr.ru/hd_base/repo_proc/)

Максимальное значение ставки – 11,25%, соответствует кризисному периоду 2014 года. Минимальное значение за период 7,25%.

Различие между максимальным и минимальным значениями для более близкого периода  $11,25 - 7,25 = 4,0\%$ .

Сложным для мировой экономики, вероятно, будет период до двух лет.

Таким образом, ставка дисконтирования для займов выданных будет определена следующим образом:

Дата/период	Наименование показателя	"до востребования"***	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	свыше 1 года
декабрь 2020	Базовый уровень доходности вкладов по договорам с физическими лицами в российских рублях	4,878	4,197	4,303	4,902	5,327
	Расчетная ставка депозитов для нефинансовых организаций	6,150	5,290	5,420	6,180	6,710
	Поправка на риск		4,00	4,000	4,000	4,000
	Принято к расчету	6,150	9,290	9,420	10,180	10,710

### **Расчет текущей стоимости пакета обыкновенных акций АО «БАНК СГБ».**

ООО «Нординвест» приобрело пакет именных обыкновенных акций банка с наименованием на дату оценки Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК», в количестве 6 612 153 штуки, что составляет 100% уставного капитала АО «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 АО «БАНК СГБ»**

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

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	4 239 600 000	0,5	2 119 800 000
Доходный подход	4 219 600 000	0,5	2 109 800 000
Итого			4 229 600 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб., округленно			4 229 600 000

**Расчет текущей стоимости субординированного депозита.**

В банке АО «БАНК СГБ» размещен субординированный депозит № 10-Д2013 от 15.08.2013 г.

Таблица 9. Информация о депозите

№ строки	Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента
1	Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	ООО "Нординвест"
2	Идентификационный номер инструмента капитала	не применимо
3	Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ
3а	к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо
Регулятивные условия		
4	Уровень капитала, в который инструмент включается в течение переходного периода («Базель III»)	не применимо
5	Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	дополнительный капитал
6	Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
7	Тип инструмента	субординированный кредит (депозит, заем)
8	Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	250 000 тыс. рублей
9	Номинальная стоимость инструмента	250 000 тыс. рублей
10	Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
11	Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	15.08.2013
12	Наличие срока по инструменту	срочный
13	Дата погашения инструмента	31.03.2026
14	Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет
15	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
16	Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход		
17	Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка
18	Ставка	10,00%
19	Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

№ строки	Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента
20	Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
21	Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет
22	Характер выплат	некумулятивный
23	Конвертируемость инструмента	конвертируемый
24	Условия, при наступлении которых осуществляется конвертация инструмента	законодательно
25	Полная либо частичная конвертация	полностью или частично
26	Ставка конвертации	не применимо
27	Обязательность конвертации	обязательная
28	Уровень капитала, в инструмент которого конвертируется инструмент	базовый капитал
29	Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента, в который конвертируется инструмент	АО "БАНК СГБ"
30	Возможность списания инструмента на покрытие убытков	да
31	Условия, при наступлении которых осуществляется списание инструмента	законодательно
32	Полное или частичное списание	полностью или частично
33	Постоянное или временное списание	не применимо
34	Механизм восстановления	не применимо
34а	Тип субординации	не применимо
35	Субординированность инструмента	не применимо
36	Соответствие требованиям Положения Банка России № 646-П и Положения Банка России № 509-П	да
37	Описание несоответствий	не применимо

На дату оценки возможно сделать расчеты в предположении, что депозит будет погашен 31.03.2026 г. Аналогичное предположение сделано в расчетах доходным подходом стоимости 100% СК АО «БАНК СГБ». Расчет текущей стоимости депозита приведен на следующей странице.

## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Таблица 10. Расчет текущей стоимости субординированного депозита

Дата уплаты %		31.03. 2021	31.03. 2022	31.03. 2023	31.03. 2024	31.03. 2025	31.03. 2026	
Дата погашения								31.03. 2026
Проценты за период, руб.		10 327 844	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	
Возврат депозита, руб.								250 000 000
Дата оценки	18.12.2020							
Ставка дисконтирования	10,71%							
Дней от даты оценки по дате следующей выплаты, дней		103						
Период, дней			365	365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода		0,14	0,78	1,78	2,78	3,78	4,78	
Период дисконтирования, на конец периода								5,28
Фактор дисконтирования		0,9859	0,9237	0,8343	0,7536	0,6807	0,6149	0,5844
Текущая стоимость, руб.		10 182 221	23 092 500	20 857 500	18 840 000	17 017 500	15 372 500	146 100 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	251 462 221							
То же, округленно, руб.	251 462 200							

Таблица 11. Результаты оценки финансовых вложений

Финансовые вложения	Значение по балансу, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Акции АО «БАНК СГБ»	2 776 665 461	4 229 600 000
100% пакет акций АО «Профессиональный строитель»*	100 000	100 000
Депозит долгосрочный	250 000 000	251 462 200
Займы	102 000 000	109 368 042
Итого вложения	3 128 765 461	4 590 530 242

Деятельность АО «Профессиональный строитель» осуществляется, но финансовые результаты деятельности на дату оценки не являются положительными. Поэтому оценка сделана по балансовой стоимости.

### 5.3.2. Расчет стоимости дебиторской задолженности, кредиторской задолженности

Дебиторская задолженность – 36 806 тыс.руб.

Проценты по займу АО «Независимые инвестиции»	21 873 672
Проценты по займу АО «Партнерские инвестиции»	14 016
Проценты по займу АО «Регент»	12 704 514,21
Проценты по депозиту, руб.	2 108 666
Прочая ДЗ, руб.	105 106
Всего, руб.	36 805 975

Поскольку все проценты уже учтены, к расчетам принимается 105 тыс. рублей.

Кредиторская задолженность преимущественно состоит из задолженности по налогам и сборам (1 420,59 тыс.руб.) и задолженности подрядчиков 4 894 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, 30.11.2020, 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	3 128 765	4 590 530
Отложенные налоговые активы	1180	11	11
Прочие оборотные активы	1190	2 123	0
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 130 899</b>	<b>4 590 541</b>
Запасы	1210	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	34 683	105
Финансовые вложения	1240	59 900	82 071



## Приложение Определение стоимости финансовых вложений

Актив	Код	Информация бухгалтерского учета, 30.11.2020, тыс.руб.	Стоимость после переоценки, тыс.руб.
Денежные средства	1250	43 709	43 709
Прочие оборотные активы	1260	0	0
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>138 292</b>	<b>125 886</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 269 191</b>	<b>4 716 427</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	1 489	1 489
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Резервы предстоящих расходов	1540	53	53
Прочие обязательства	1550	0	0
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1700</b>	<b>1 542</b>	<b>1 542</b>
<b>Итого разность между активами и обязательствами</b>		<b>3 269 191</b>	<b>4 714 885</b>

Расчеты показывают, что рыночная стоимость 100% уставного капитала ООО «Нордвест» на дату оценки составляет округленно

**4 714 900 000 рублей**

**(Четыре миллиарда семьсот четырнадцать миллионов девятьсот тысяч рублей).**

## **П Р И Л О Ж Е Н И Е**

**ОЦЕНКА Пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в раз-  
мере 100% уставного капитала АО «БАНК СГБ»**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «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 Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «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	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «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	0,5		0,5
6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных именных бездокументарных акции Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)	4 239 600 000	не применялся	4 219 600 000

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

**4 229 600 000 рублей**

**(Четыре миллиарда двести двадцать девять миллионов шестьсот 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 Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «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	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «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 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25), 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 АО «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 для оценки	6 612 153 (Шесть миллионов шестьсот двенадцать тысяч сто пятьдесят три) обыкновенных акции	

Наименование показателя	Характеристик показателя	Источник информации, ссылки и комментарии
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	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)
	10102816В	
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 АО «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 АО «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 27.07.2020
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 АО «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 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., за 2019 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 Отчет об изменении в капитале кредитной организации на 01 октября 2020 г., Код формы по ОКУД 0409810
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 06 февраля 2020 года Решением единственного акционера №25)
Дата согласования последней редакции Устава	Дата согласования последней редакции устава: 13.03.2020	<a href="https://www.severgazbank.ru/upload/iblock/c76/ustav-ao-bank-sgb.pdf">https://www.severgazbank.ru/upload/iblock/c76/ustav-ao-bank-sgb.pdf</a>
Дата утверждения редакции Устава	06.02.2020	то же

## 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»	123022, город Москва, улица Сергея Макеева, дом 13, этаж 1 пом. VII ком. 2	1117746731882, дата присвоения 16.09.2011 МИФНС № 46 по г. Москве Инспекция ФНС России № 3 по г. Москве	770377752511	100%

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.
	Индивидуальный государственный регистрационный номер (идентификационный номер) выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	Дата регистрации указанного состояния выпуска (дополнительного выпуска)		
Обыкновенные акции (ОА)	10102816В	11.05.2007	6 612 153	100,0

Источник: Информация Заказчика

Таблица 16. Информация о структуре уставного капитала АО «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, этаж 1, пом. VII, ком.2	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 АО «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 лица)	1,62%	0,24%	

Таблица 18. Информация о ретроспективе величины уставного капитала АО «БАНК СГБ»

	На 26 мая 2006 года	На 31 декабря 2010 года и далее

Обыкновенные Акции	На 26 мая 2006 года		На 31 декабря 2010 года и далее	
	Кол-во акций, штук	Номинальная стои- мость, руб.	Кол-во акций, штук	Номинальная стои- 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 АО «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 ак-



ций 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.

Акционер имеет право в целях финансирования и поддержания деятельности Банка в любое время вносить в имущество Банка безвозмездные вклады в денежной или иной форме, которые не увеличивают уставный капитал Банка и не изменяют стоимости акций.

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, 2019 год;
2. Консолидированная финансовая отчетность за 2017 г., 2018 г., 2019 г. за 9 месяцев 2020 г. в

соответствии с МСФО;

3. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за 9 месяцев 2020 года, в том числе Бухгалтерский Баланс (публикуемая форма) на 1 октября 2020 года;
4. Код формы 0409123 (Расчет собственных средств) на 01 января 2020 года, на 01 апреля 2020 г., на 1 ноября 2020 г.;
5. Код формы 0409102 (Отчет о финансовых результатах) на 01 января 2020 года и 01 октября 2020 года;
6. Код формы 0409101 (Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета) по состоянию на 01 января 2020 года и 01 октября 2020 года;
7. Код формы 0409135. Информация об обязательных нормативах и о других показателях деятельности кредитной организации по состоянию на 01 января 2020 года и 01 октября 2020 года, 01 ноября 2020 года.

## 2.6. Описание эмитента, выпустившего акции

Таблица 19. Описание эмитента, выпустившего акции

Наименование показателя	Характеристика показателя
Полное наименование эмитента акций	Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК»
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	АО «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 АО «БАНК СГБ» утверждена Решением единственного акционера 06 февраля 2020 года № 25, согласована 13 марта 2020 г.
Филиалы и представительства Общества	Филиалы всего: 2, все в Российской Федерации
	Дополнительные офисы 31
	<a href="http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006">http://www.cbr.ru/credit/coinfo.asp?id=190000006</a>
	Дополнительная информация представлена ниже
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 1023500000160. 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>
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 янва-

Наименование показателя	Характеристика показателя
	ря 2017 года, без ограничения срока действия См. также нижеследующую информацию
Структура и компетенция органов управления	В соответствии с Уставом АО «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 АО «БАНК СГБ»
Информация об административных нарушениях эмитента, связанных с раскрытием информации, ведением реестра, проведением эмиссий ценных бумаг и др.	Оценка сделана в предположении, что -- 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, -- Общая величина обязательств, которые могут возникнуть в результате каких-либо исков в отношении Банка, не может оказать существенного отрицательного влияния на финансовое положение Банка. -- По состоянию на дату оценки величина условных обязательств некредитного характера, связанных с незавершёнными на отчётную дату судебными разбирательствами, в которых Банк выступает в качестве ответчика, отсутствуют, условные обязательства некредитного характера также отсутствуют. 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	Среднесписочная численность работников Банка на 30 сентября 2020 года составляет 1 045 человек (за 2019 год: 1 089 человек).

### 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 Севера «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 решением единственного акционера Банка от 06 февраля 2020 года (решение № 25) полное фирменное наименование Банка изменено на Акционерное общество «СЕВЕРГАЗБАНК» (АО «БАНК СГБ»)

По состоянию на дату оценки:

Филиалы	всего: 2, все в Российской Федерации
Дополнительные офисы	31

## Подразделения кредитной организации

Филиалы

всего: 2, все в Российской Федерации

Дополнительные офисы

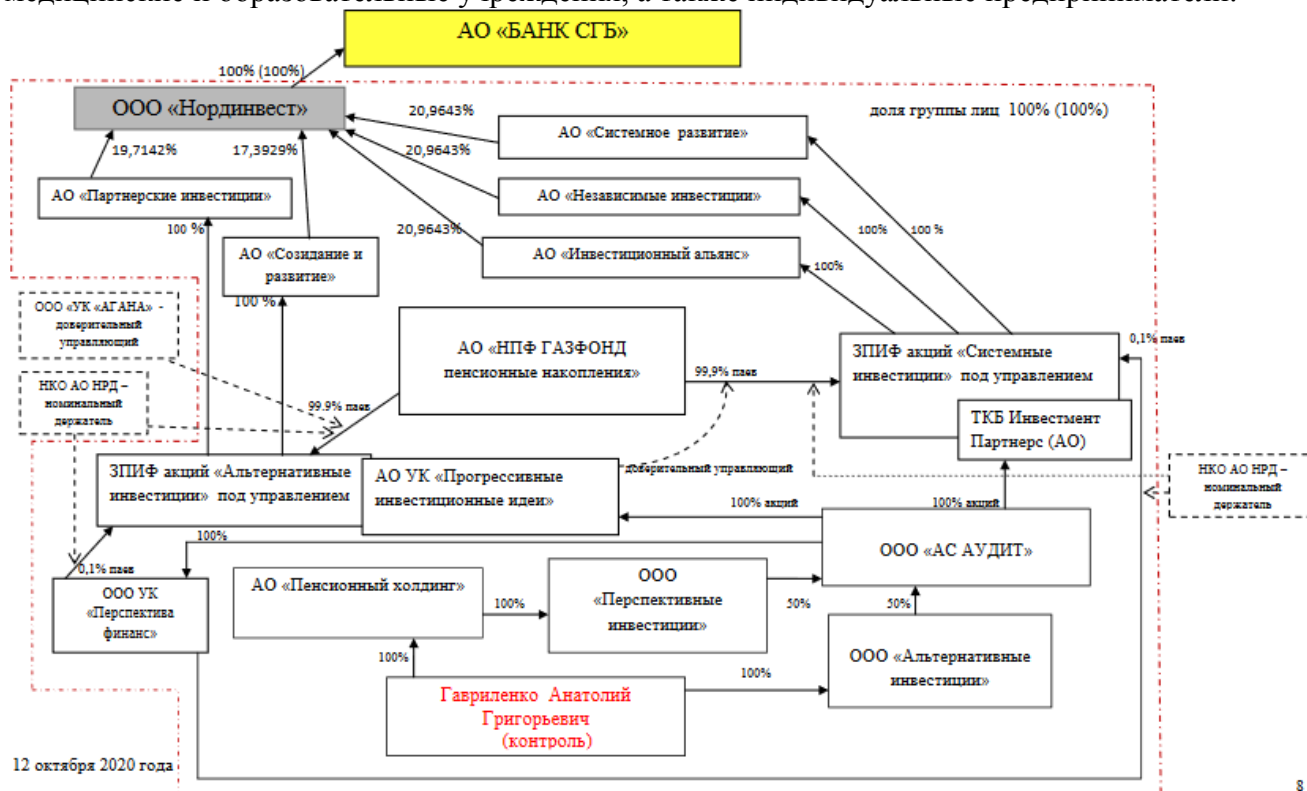
31

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.

АО «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 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.

По состоянию на 01 января 2020 г. региональная сеть Банка состояла из 2 филиалов, 1 представительства и 32 внутренних структурных подразделений (дополнительных офисов, операционных офисов), расположенных на территории 10 субъектов Российской Федерации.

Головной офис Банка СГБ находится в Вологодской области.

По состоянию на 30 сентября 2020 года Банк имел 2 филиала (31 декабря 2019 года: 2 филиала). Все филиалы расположены в Российской Федерации. Также у Банка есть сеть дополнительных офисов, операционных офисов, операционных касс вне кассового узла в Российской Федерации. По состоянию на 30 сентября 2020 года общее количество точек продаж сети Банка составило 33 точки (31 декабря 2019 года: 37 точек). Филиальная сеть банка работает в 9 регионах: Вологодской, Архангельской, Новгородской, Ярославской, Волгоградской и Саратовской областях, Республике Коми, Санкт-Петербурге и Москве. Банк располагает сетью из свыше 400 банкоматов и платежных терминалов.

По состоянию на 30 сентября 2020 года среднесписочная численность персонала Группы составляет 1 045 человек (31 декабря 2019 года: 1 099 человек).

### **Общее собрание акционеров и ревизионная комиссия**

Банк создан в форме акционерного общества. Высшим органом управления Банка является Общее собрание акционеров. Банк ежегодно проводит годовое Общее собрание акционеров. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета Директоров Банка на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Банка, аудитора Банка, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Банка на дату предъявления требования. Общее собрание акционеров принимает стратегические решения относительно деятельности Банка.

В Банке создана счетная комиссия, количественный и персональный состав которой утверждается Общим собранием акционеров.

Органами управления Банка наряду с Общим собранием его акционеров являются Совет Директоров, единоличный исполнительный орган и коллегиальный исполнительный орган.

Текущее руководство деятельностью Банка осуществляется его единоличным исполнительным органом и коллегиальным исполнительным органом.

### **Исполнительные органы Банка.**

Единоличный исполнительный орган Банка (Председатель Правления)

Руководство текущей деятельностью Банка осуществляется единоличным исполнительным органом Банка (Председателем Правления) и коллегиальным исполнительным органом Банка (Правлением). Исполнительные органы подотчетны Совету Директоров Банка и Общему собранию акционеров.

К компетенции исполнительных органов Банка относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Банка, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров или Совета Директоров Банка.

Исполнительные органы Банка организуют выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета Директоров Банка.

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.

### **АО «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 АО «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»

АО «БАНК СГБ» включен в реестр банков-участников системы обязательного страхования вкладов 2 декабря 2004 г. под номером 262.

#### **АО «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 АО «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.

Из ОТЧЕТА ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (публикуемая форма) на 1 октября 2020 г., дивиденды объявленные по обыкновенным акциям равны 0.

[https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/fd5/publikuemaya-otchetnost-ao-bank-rgb\\_011020.pdf](https://severgazbank.ru/upload/medialibrary/fd5/publikuemaya-otchetnost-ao-bank-rgb_011020.pdf)

### **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 30 сентября 2020 года у Банка было 12 клиентов, общая сумма средств каждого из которых превышала 10 % от величины капитала (31 декабря 2019 года: 16 клиентов). Общая сумма средств данных клиентов составила 24 565 030 тыс. рублей или 46,6 % от общей величины средств клиентов (неаудированные данные) (31 декабря 2019 года: 26 744 215 тыс. рублей или 53,0 % от общей величины средств клиентов). По состоянию на 30 сентября 2020 года депозиты клиентов Группы на общую сумму 62 836 тыс. рублей (неаудированные данные) (31 декабря 2019 года: 214 263 тыс. рублей) служат обеспечением исполнения обязательств по кредитам и непознанным кредитным инструментам, предоставленным Группой.

	30 сентября 2020 года		31 декабря 2019 года	
	Неаудированные данные		Неаудированные данные	
	Сумма	%	Сумма	%
Финансовая деятельность	19 782 873	37,5	22 033 627	43,6
Физические лица	18 746 680	35,6	18 263 206	36,2
Строительство	3 849 664	7,3	1 853 717	3,7
Операции с недвижимым имуществом, аренда			1 898	
	2 375 716	4,5	554	3,7
Торговля	1 543 416	2,9	1 348 154	2,7
Индивидуальные предприниматели	1 542 928	2,9	1 307 031	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1 029 090	2,0	767 001	1,5
Производство	609 028	1,1	273 244	0,5
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	334 437	0,6	88 794	0,2
Транспорт и связь	305 634	0,6	222 112	0,4
Пищевая промышленность	144 742	0,3	93 571	0,2
Здравоохранение, социальная сфера и сфера услуг	89 305	0,2	61 065	0,1
Гостиницы и рестораны	59 996	0,1	36 730	0,1
Образование	41 115	0,1	38 303	0,1
Машиностроение и приборостроение	18 787	0,1	51 970	0,1
Прочие	2 211 768	4,2	2 163 720	4,3
<b>Всего текущих счетов и депозитов клиентов</b>	<b>52 685 179</b>	<b>100,0</b>	<b>50 500 799</b>	<b>100,0</b>

### Субординированные долговые обязательства

	30 сентября 2020 года	31 декабря 2019 года
	Неаудированные данные	
Субординированные долговые обязательства	500 000	500 000
<b>Всего субординированных долговых обязательств</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

По состоянию на 30 сентября 2020 года и 31 декабря 2019 года субординированные долговые обязательства имели следующую структуру:

	Дата погашения	30 сентября 2020 года	Ставка, %	Дата погашения	31 декабря 2019 года	Ставка, %
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	31.03.2026	250 000	10,0	31.03.2026	250 000	10,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	21.10.2026	150 000	12,0	21.10.2026	150 000	12,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	12.01.2027	50 000	12,0	12.01.2027	50 000	12,0
Субординированный займ, полученный от связанной стороны	12.01.2027	50 000	12,0	12.01.2027	50 000	12,0

В случае банкротства или ликвидации Банка погашение субординированных займов производится после исполнения обязательств Банка перед всеми остальными кредиторами.

### Ссудная задолженность и резервы

Информация о кредитном качестве ссудной задолженности, оцениваемой по амортизированной стоимости, по состоянию на 1 октября 2020 года и на 1 января 2020 года представлена далее:

тыс. руб.	1 октября 2020 года				1 января 2020 года			
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обес- цененными	Всего	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно-обес- цененными	Всего
<b>Суды клиентам – кредитным организациям</b>								
Имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Стандартные	31 826 908	-	-	31 826 908	29 068 568	-	-	29 068 568
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3 091)	-	-	(3 091)	(2 386)	-	-	(2 386)
<b>Итого, суды клиентам – кредитным организациям, балансовая стоимость</b>	<b>31 823 817</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 823 817</b>	<b>29 066 182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 066 182</b>
<b>Суды клиентам – юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями</b>								
Имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Стандартные	-	-	-	-	58 900	-	-	58 900
Невозвратные	-	-	19 934	19 934	-	-	20 690	20 690
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	19 934	19 934	58 900	-	20 690	79 590
Балансовая стоимость	-	-	(13 357)	(13 357)	(5)	-	(12 981)	(12 986)
Имеющие только внутреннюю градацию кредитного риска:	-	-	6 577	6 577	58 895	-	7 709	66 604
Стандартные	6 451 386	639 862	20 602	7 111 850	5 860 728	640 385	-	6 501 113
Под наблюдением	-	-	-	-	-	473	-	473
Ниже стандартного	-	-	15 736	15 736	-	-	26 876	26 876
Проблемные	-	-	16 198	16 198	-	-	1 781	1 781
Невозвратные	-	-	349 040	349 040	-	-	454 466	454 466
<b>Итого, суды клиентам – юридическим лицам, не являющимся кредитными организациями, балансовая стоимость</b>	<b>6 451 386</b>	<b>639 862</b>	<b>401 576</b>	<b>7 492 824</b>	<b>5 860 728</b>	<b>640 858</b>	<b>483 123</b>	<b>6 984 709</b>
<b>Кредиты индивидуальным предпринимателям</b>								
Имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Стандартные	(49 659)	(16 721)	(382 178)	(448 558)	(62 352)	(20 604)	(438 723)	(521 679)
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(49 659)	(16 721)	(382 178)	(448 558)	(62 352)	(20 604)	(438 723)	(521 679)
Балансовая стоимость	6 401 727	623 141	19 398	7 044 266	5 798 376	620 254	44 400	6 463 030
<b>Кредиты индивидуальным предпринимателям</b>								
Имеющие внутреннюю градацию кредитного риска:								
Непросроченные	640 297	3 115	11 269	654 681	662 953	2 117	11 214	676 284
Просроченные на срок менее 30 дней	-	-	-	-	8 082	-	-	8 082
Просроченные на срок 30-90 дней	-	-	-	-	-	-	-	-
Просроченные на срок 91-180 дней	-	-	-	-	-	-	-	-
Просроченные на срок 181-365 дней	-	-	2 107	2 107	-	-	6 979	6 979
Просроченные на срок более 365 дней	-	-	55 706	55 706	-	-	48 090	48 090
<b>Итого, кредиты индивидуальным предпринимателям</b>	<b>640 297</b>	<b>3 115</b>	<b>69 082</b>	<b>712 494</b>	<b>671 035</b>	<b>2 117</b>	<b>66 283</b>	<b>739 435</b>
Оценочный резерв под убытки	(484)	(4)	(63 032)	(63 520)	(2 041)	(7)	(59 356)	(61 404)
Балансовая стоимость	639 813	3 111	6 050	648 974	668 994	2 110	6 927	678 031
<b>Итого, кредиты юридическим лицам, балансовая стоимость</b>	<b>7 041 540</b>	<b>626 252</b>	<b>32 025</b>	<b>7 699 817</b>	<b>6 526 265</b>	<b>622 364</b>	<b>59 036</b>	<b>7 207 665</b>
<b>Суды физическим лицам</b>								
<b>Потребительские кредиты</b>								
Имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Непросроченные	3 909 781	-	9 535	3 919 316	4 608 790	-	3 963	4 612 753
Просроченные на срок менее 30 дней	85 302	-	2 787	88 089	36 726	-	334	37 060
Просроченные на срок 30-90 дней	-	38 222	437	38 659	-	23 624	3 335	26 959
Просроченные на срок 91-180 дней	-	-	34 300	34 300	-	-	23 478	23 478
Просроченные на срок 181-365 дней	-	-	61 299	61 299	-	-	45 547	45 547
Просроченные на срок более 365 дней	-	-	620 436	620 436	-	-	626 972	626 972
<b>Итого, потребительские кредиты</b>	<b>3 995 083</b>	<b>38 222</b>	<b>728 794</b>	<b>4 762 099</b>	<b>4 645 516</b>	<b>23 624</b>	<b>703 629</b>	<b>5 372 769</b>
<b>Автокредиты</b>								
Имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Непросроченные	2 470	-	-	2 470	609	-	-	609
Просроченные на срок 91-180 дней	-	-	-	-	-	-	42	42
Просроченные на срок 181-365 дней	-	-	-	-	-	-	1	1
Просроченные на срок более 365 дней	-	-	4 573	4 573	-	-	10 324	10 324
<b>Итого, автокредиты</b>	<b>2 470</b>	<b>0</b>	<b>4 573</b>	<b>7 043</b>	<b>609</b>	<b>-</b>	<b>10 367</b>	<b>10 976</b>
<b>Кредиты физическим лицам</b>								
Имеющие внутреннюю градацию кредитного риска:								
Непросроченные	7 692 040	15 893	21 006	7 728 939	8 182 132	-	24 896	8 207 028
Просроченные на срок менее 30 дней	585 292	-	1 740	587 032	186 272	-	397	186 669
Просроченные на срок 30-90 дней	-	39 654	-	39 654	-	9 844	2 732	12 576
Просроченные на срок 91-180 дней	-	-	34 426	34 426	-	-	19 610	19 610
Просроченные на срок 181-365 дней	-	-	32 828	32 828	-	-	24 130	24 130
Просроченные на срок более 365 дней	-	-	67 394	67 394	-	-	29 215	29 215
<b>Итого, кредиты физическим лицам</b>	<b>8 277 332</b>	<b>55 547</b>	<b>157 394</b>	<b>8 490 273</b>	<b>8 368 404</b>	<b>9 844</b>	<b>100 980</b>	<b>8 479 228</b>
<b>Кредитные карты и овердрафты</b>								
Имеющие внутреннюю градацию кредитного риска:								
Непросроченные	28 675	-	1 396	30 071	29 956	-	773	30 729
Просроченные на срок менее 30 дней	1 986	-	28	2 014	1 408	-	47	1 455
Просроченные на срок 30-90 дней	-	137	229	366	-	322	238	560
Просроченные на срок 91-180 дней	-	-	302	302	-	-	593	593
Просроченные на срок 181-365 дней	-	-	956	956	-	-	1 217	1 217
Просроченные на срок более 365 дней	-	-	65 023	65 023	-	-	61 273	61 273
<b>Итого, кредиты физическим лицам</b>	<b>30 661</b>	<b>137</b>	<b>67 934</b>	<b>98 732</b>	<b>31 364</b>	<b>322</b>	<b>64 141</b>	<b>95 827</b>
Оценочный резерв под убытки	(186 489)	(34 091)	(876 789)	(1 097 369)	(138 326)	(15 307)	(810 672)	(964 305)
<b>Итого, кредиты физическим лицам, балансовая стоимость</b>	<b>12 119 057</b>	<b>59 815</b>	<b>81 906</b>	<b>12 260 778</b>	<b>12 907 567</b>	<b>18 483</b>	<b>68 445</b>	<b>12 994 495</b>
<b>Прочие размещенные средства</b>								
Корпоративные клиенты, имеющие внешнюю градацию кредитного риска:								
Стандартные	317 383	-	-	317 383	326 019	-	-	326 019
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	317 383	-	-	317 383	326 019	-	-	326 019
<b>Итого, прочие размещенные средства</b>	<b>(95)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(95)</b>	<b>(94)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(94)</b>
<b>Итого, балансовая стоимость</b>	<b>317 288</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>317 288</b>	<b>325 925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>325 925</b>
<b>Итого чистой ссудной задолженности</b>	<b>51 301 702</b>	<b>686 067</b>	<b>113 931</b>	<b>52 101 700</b>	<b>48 825 939</b>	<b>640 847</b>	<b>127 481</b>	<b>49 594 267</b>

### 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 октября 2020 года активы Банка увеличились на 6,2% и составили 62 224 525 тыс. руб. (на 1 января 2020 года: 58 610 589 тыс. руб.). В структуре активов Банка наблюдается увеличение средств в кредитных организациях на 913 218 тыс. руб. или на 194,8%, чистых вложений в финансовые активы, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход на 289 818 тыс. руб. или на 9,3%, а также чистой ссудной задолженности на 2 507 433 тыс. руб. или на 5,1%. Преобладающую долю в общей сумме активов составляют чистая ссудная задолженность (83,7% по состоянию на 1 октября 2020 года и 84,6% на 1 января 2020 года) и вложения в ценные бумаги (5,8% по состоянию на 1 октября 2020 года и 5,8% на 1 января 2020 года). По состоянию на 1 октября 2020 года обязательства Банка увеличились на 5,9% и составили 57 932 131 тыс. руб. (на 1 января 2020 года: 54 686 372 тыс. руб.). В структуре обязательств Банка произошли изменения: увеличился объем привлеченных средств клиентов, не являющихся кредитными организациями (на 2 205 261 тыс. руб. или на 4,3%). Средства клиентов, не являющихся кредитными организациями, по состоянию на 1 октября 2020 года составили 91,8% обязательств Банка. Прибыль Банка за 9 месяцев 2020 года составила 429 659 тыс. руб. (за 9 месяцев 2019 года: 265 081 тыс. руб.). Увеличение прибыли связано с увеличением чистых доходов от переоценки иностранной валюты и чистых комиссионных доходов. Финансовый результат Банка за 9 месяцев 2020 года, включающий прочий совокупный доход, за вычетом отложенного налога на прибыль, составил 361 627 тыс. руб. (за 9 месяцев 2019 года: 403 431 тыс. руб.). Уменьшение обусловлено изменением фонда переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Ниже в таблицах представлена динамика основных показателей:  
ноябрь 2020 года к декабрю 2019 года;  
ноябрь 2020 к октябрю 2020 года.

по России	в регионе		Ноябрь, 2020	Декабрь, 2019	тыс. рублей	%
92 <sup>-4</sup>	1	Активы нетто	59 293 657	58 096 364	+1 197 293	+2,06%
93 <sup>+43</sup>	1	Чистая прибыль	546 624	368 174	+178 450	+48,47%
120 <sup>+4</sup>	1	Капитал (по форме 123)	5 390 371	5 063 008	+327 363	+6,47%
90 <sup>+4</sup>	1	Кредитный портфель	19 466 448	18 895 237	+571 211	+3,02%
104 <sup>-9</sup>	1	Просроченная задолженность в кредитном портфеле	810 528	938 523	-127 995	-13,64%
75 <sup>-2</sup>	1	Вклады физических лиц	15 762 371	18 039 152	-2 276 781	-12,62%
115 <sup>+6</sup>	1	Вложения в ценные бумаги	3 592 455	3 293 074	+299 381	+9,09%

место		Показатель, тыс. руб. за		изменение			
по России	в регионе	Ноябрь, 2020	Декабрь, 2019	тыс. рублей	%		
175	<sup>+114</sup> 1	<sup>+1</sup>	Рентабельность активов-нетто	1,10	0,66	+0,44	+67,68%
89	<sup>+97</sup> 1		Рентабельность капитала	12,67	8,19	+4,48	+54,75%
227	<sup>+2</sup> 2	<sup>+1</sup>	Уровень просроченной задолженности по кредитному портфелю	4,16	4,97	-0,80	-16,17%
268	<sup>+21</sup> 2	<sup>+1</sup>	Уровень резервирования по кредитному портфелю	7,51	7,94	-0,43	-5,40%
304	<sup>+31</sup> 3		Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества	38,65	39,38	-0,73	-1,87%

место		Показатель, тыс. руб. за		изменение			
по России	в регионе	Ноябрь, 2020	Октябрь, 2020	тыс. рублей	%		
92	<sup>-3</sup> 1		Активы нетто	59 293 657	63 297 181	-4 003 524	-6,32%
93	<sup>+4</sup> 1		Чистая прибыль	546 624	429 659	+116 965	+27,22%
120	<sup>+1</sup> 1		Капитал (по форме 123)	5 390 371	5 323 219	+67 152	+1,26%
90	<sup>+3</sup> 1		Кредитный портфель	19 466 448	18 997 783	+468 665	+2,47%
104	<sup>-1</sup> 1		Просроченная задолженность в кредитном портфеле	810 528	812 471	-1 943	-0,24%
75	<sup>-5</sup> 1		Вклады физических лиц	15 762 371	18 513 589	-2 751 218	-14,86%
115	<sup>+1</sup> 1		Вложения в ценные бумаги	3 592 455	3 578 344	+14 111	+0,39%
175	<sup>+11</sup> 1		Рентабельность активов-нетто	1,10	0,96	+0,14	+14,58%
89	<sup>+6</sup> 1		Рентабельность капитала	12,67	11,11	+1,56	+14,04%
227	2		Уровень просроченной задолженности по кредитному портфелю	4,16	4,28	-0,11	-2,64%
268	<sup>-2</sup> 2		Уровень резервирования по кредитному портфелю	7,51	7,81	-0,30	-3,81%
304	<sup>+11</sup> 3		Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества	38,65	36,27	+2,38	+6,55%

Информация формы 0409102 «Отчет о финансовых результатах» приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 20

Наименование статей	1 января 2014	1 января 2015	1 января 2016	1 января 2017	1 января 2018	1 января 2019	1 апреля 2019	1 января 2020	1 октября 2020
Всего по Главе I "Доходы" (разделы 1-7)	14 991 474	21 752 752	25 305 219	22 523 763	22 617 973	32 351 880	8 577 805	34 202 935	63 437 445
Всего по Главе II "Расходы" (разделы 1-8)	14 940 876	21 937 469	25 721 020	22 117 361	22 016 528	31 649 532	8 387 655	33 702 976	62 939 193
Прибыль после налогообложения	50 598	-184 717	- 308 148	226 314	443 652	654 294	185 542	439 763	429 659
Прибыль (убыток) после налогообложения с учетом изменений прочего совокупн. дохода	-	-	-308 148	488 726	501 636	405 645	301 576	299 039	361 627

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. В дальнейшем замечен немонотонный рост собственных средств.

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 января 2019	На 1 января 2020	На 1 апреля 2020	На 1 ноября 2020
Собственные средства (капитал) форма 123, тыс. руб.	3 102 362	2 715 605	3 180 344	3 815 213	4 054 260	5 140 802	5 154 553	5 390 371

Снижение собственных средств в период с 01 октября 2019 г. по 01 ноября 2019 года определено корректировкой переоценки основных средств в сторону снижения.

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 ноября 2019 по 01 ноября 2020 года.



Статья баланса, тыс. руб.	01.11.2019	01.01.2020	01.10.2020	01.11.2020	Изменение за период	
<b>АКТИВ</b>	58 833 935	58 582 665	62 183 406	58 301 765	-532 170	-0,9%
<b>Высоколиквидные активы</b>	4 370 465	3 649 878	3 366 838	3 890 424	-480 041	-11,0%
<b>Доходные активы</b>	50 102 960	50 116 484	53 274 528	49 868 548	-234 412	-0,5%
Кредиты банкам	29 036 903	29 045 989	31 816 588	27 884 004	-1 152 899	-4,0%
Ценные бумаги	3 371 839	3 427 035	3 578 344	3 592 455	220 616	6,5%
Облигации	3 136 114	3 112 181	3 401 957	3 433 543	297 429	9,5%
Акции	235 725	314 854	176 387	158 912	-76 813	-32,6%
Кредиты юридическим лицам	6 957 647	6 711 462	7 299 836	7 671 394	713 747	10,3%
резидентам	6 696 778	6 458 678	7 067 307	7 441 424	744 646	11,1%
нерезидентам	321 825	312 335	299 819	298 524	-23 301	-7,2%
государственным компаниям	2 000	1 000	-	-	-2 000	-100,0%
просроченные	499 572	474 848	367 403	365 503	-134 069	-26,8%
резервы на возможные потери	-562 528	-535 399	-434 693	-434 057	128 471	-22,8%
Кредиты ИП	652 093	665 646	643 067	676 772	24 679	3,8%
Кредиты физическим лицам	10 084 478	10 266 352	9 936 693	10 043 923	-40 555	-0,4%
<b>Прочие активы</b>	4 360 510	4 816 303	5 542 040	4 542 793	182 283	4,2%

**Рис. Иллюстрация изменения значения высоколиквидных активов и доходных активов с 01 ноября 2019 по 01 ноября 2020 года**

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	01.11.2019	01.01.2020	01.10.2020	01.11.2020	Изменение за период	
<b>Средства банков</b>	1 882 598	1 655 473	2 918 783	2 946 005	1 063 407	56,5%
Привлеченные МБК	1 882 598	1 655 473	2 918 783	2 946 005	1 063 407	56,5%
ЦБ	73 598	94 632	86 950	93 005	19 407	26,4%
Резиденты	1 809 000	1 560 841	2 831 833	2 853 000	1 044 000	57,7%
<b>Текущие средства</b>	21 929 173	23 457 477	26 149 775	23 819 873	1 890 700	8,6%
юридических лиц	18 911 719	20 176 461	22 304 853	19 859 502	947 783	5,0%
физических лиц	3 011 788	3 278 305	3 839 851	3 955 993	944 205	31,4%
брокерские счета	5 666	2 711	5 071	4 378	-1 288	-22,7%
<b>Срочные средства</b>	28 736 966	27 012 459	26 815 112	25 166 910	-3 570 056	-12,4%
юридических лиц	12 507 358	12 381 942	12 121 160	13 340 821	833 463	6,7%
физических лиц	16 229 608	14 630 517	14 693 952	11 826 089	-4 403 519	-27,1%
<b>Выпущенные ценные бумаги</b>	1 254 000	1 254 000	1 254 226	1 254 226	226	0,0%
Облигации	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	-	0,0%
Векселя	4 000	4 000	4 226	4 226	226	5,7%
<b>Прочие обязательства</b>	1 109 244	1 087 011	753 116	698 088	-411 156	-37,1%

**Рис. Иллюстрация изменения значения обязательств с 01 ноября 2019 по 01 ноября 2020 года**

Статья баланса, тыс. руб.	01.11.2019	01.01.2020	01.10.2020	01.11.2020	Изменение за период	
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>	3 921 954	4 116 245	4 292 394	4 416 662	494 708	12,6%
Основной капитал	1 072 958	1 085 756	1 010 927	1 018 230	-54 728	-5,1%
Прибыль прошлых лет	2 590 726	2 590 726	2 851 808	2 851 808	261 082	10,1%
Нераспределенная прибыль прошлых лет	2 590 726	2 590 726	2 851 808	2 851 808	261 082	10,1%
Прибыль текущего года	258 270	439 763	429 659	546 624	288 354	111,6%
Нераспределенная прибыль текущего года	258 270	439 763	429 659	546 624	288 354	111,6%

**Рис. Иллюстрация изменения значений собственных средств с 01 ноября 2019 по 01 ноября 2020 года**

Нижеследующие показатели рассчитаны по квартальным данным.



## Ключевые финансовые показатели банка за указанный квартал

	3 кв. 2020	2 кв. 2020	1 кв. 2020	4 кв. 2019	3 кв. 2019	2 кв. 2019	1 кв. 2019	4 кв. 2018	3 кв. 2018	2 кв. 2018	1 кв. 2018	4 кв. 2017
RoA	0,91%	0,99%	1,03%	1,20%	0,96%	-0,39%	1,22%	1,53%	1,13%	1,13%	0,92%	0,41%
RoE	12,97%	13,84%	14,63%	17,18%	13,41%	-5,96%	18,67%	22,97%	16,28%	19,23%	15,06%	5,66%
Лeverидж / дост. капитала	14,2 / 7,0%	14,0 / 7,2%	14,1 / 7,1%	14,3 / 7,0%	13,9 / 7,2%	15,0 / 6,7%	15,2 / 6,6%	15,0 / 6,7%	14,4 / 7,0%	16,9 / 5,9%	16,4 / 6,1%	13,7 / 7,3%
ЧПМ	2,73%	2,76%	2,59%	2,68%	2,49%	2,30%	2,46%	3,39%	3,93%	3,37%	3,28%	3,70%
Доходность активов	6,64%	7,62%	8,06%	8,44%	8,70%	8,61%	8,34%	9,72%	9,70%	9,27%	9,10%	9,67%
Стоимость пассивов	3,70%	4,52%	5,20%	5,67%	5,90%	5,91%	5,57%	5,96%	5,48%	5,63%	5,77%	6,10%
Чистый спрэд	2,94%	3,10%	2,86%	2,77%	2,80%	2,70%	2,77%	3,76%	4,22%	3,64%	3,33%	3,57%
Cost / income	68,75%	70,31%	64,06%	84,34%	73,24%	91,58%	74,85%	116,06%	117,43%	115,10%	92,23%	70,88%
Cost of assets	3,24%	3,43%	3,37%	4,43%	3,74%	3,65%	3,13%	4,59%	4,50%	4,38%	3,17%	4,79%
Валюта баланса	60 225 320	57 688 877	57 579 282	58 104 736	58 526 885	62 403 678	60 375 318	55 850 523	50 873 754	57 851 726	57 004 941	47 166 923
Средний капитал	4 236 009	4 127 261	4 083 463	4 066 657	4 215 518	4 150 105	3 973 627	3 729 176	3 540 047	3 425 466	3 483 065	3 447 192
Средние % активы	51 442 294	49 307 127	50 300 236	51 401 137	50 839 214	54 299 220	53 479 146	47 740 569	43 684 969	50 888 990	51 890 038	43 037 276
Средние % пассивы	55 192 351	52 712 026	52 497 192	52 912 085	53 226 955	57 394 218	55 624 717	51 287 867	46 554 954	53 678 936	52 705 331	42 807 635
ЧПД	352 034	340 994	326 851	345 366	317 625	313 132	329 276	404 882	429 534	429 729	426 451	398 715
ЧКД	192 985	168 541	202 134	239 029	190 653	163 225	154 429	186 458	193 665	192 286	186 507	236 272
ЧКД / ЧПД	54,8%	49,4%	61,8%	69,2%	60,0%	52,1%	46,9%	46,1%	45,1%	44,7%	43,7%	59,3%

**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.

**Анализ экономических коэффициентов (нормативов)**

В течение 2014-2019 гг. и 3 кв.2020 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 высоколик-

видных 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 АО «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 января 2020 г.	По состоянию на 01 ноября 2020 г.
Достаточность капитала Н1 (min11%, затем 10%)	11,1	11,82							
Норматив достаточности собственных средств Н1.0 (min8%)			11,67	11,34	10,8	12,28	12,808	13,693	17,119
Н1.1 норматив достаточности базового капитала (min 4,5%)			8,64	7,62	7,0	7,684	8,554	7,517	9,329
Н1.2 норматив достаточности основного капитала (min 6%)			8,64	7,62	7,0	7,684	8,554	10,865	13,338
Н1.4 норматив финансового рычага (min 3%)								6,541	7,204
Мгновенная ликвидность Н2 (min15%)	66,75	46,35	84,99	238,55	119,5	22,196	99,657	27,742	37,184
Текущая ликвидность Н3 (min50%)	102,17	119,14	152,03	658,62	506,7	256,756	300,438	199,315	146,602
Долгосрочная ликвидность Н4 (max 120%)	66,1	56,51	58,428	27,47	25,9	21,403	32,556	35,597	39,664

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 января 2020 г.	По состоянию на 01 ноября 2020 г.
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	139,914	125,673
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	0,409	н.д.
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 собственного капитала с 01 октября по 01 ноября 2018 г., затем с существенным увеличением к 01 мая 2019 г., далее с монотонным увеличением собственного капитала до даты оценки.

-- 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 АО «БАНК СГБ».**

АО «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 АО «БАНК СГБ» показали, что компания имеет нормальную финансовую устойчивость с позиции финансовой устойчивости и прибыльности. Учитывая перспективы развития АО «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

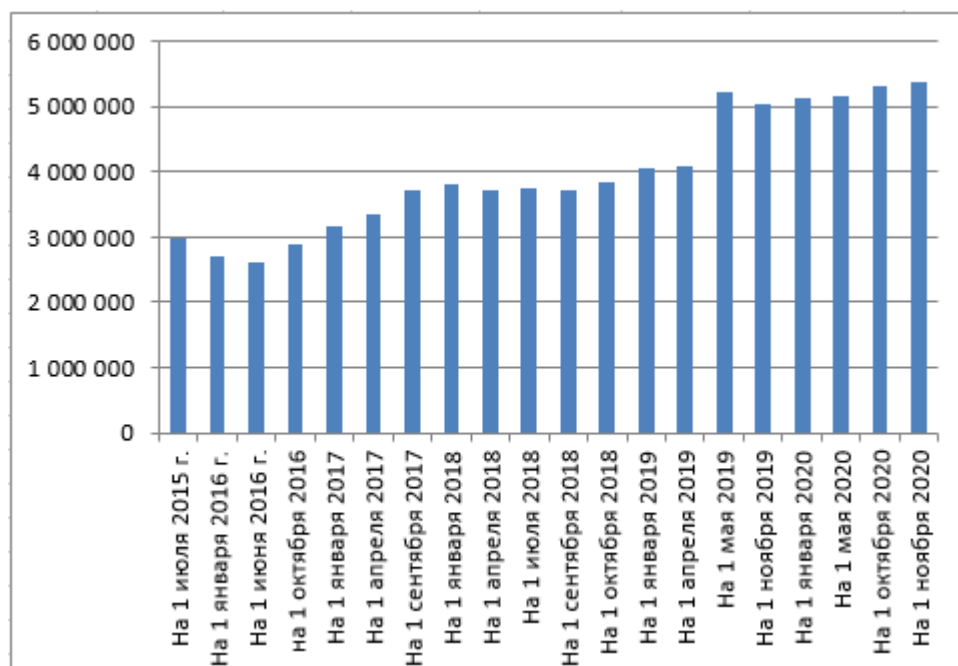
по состоянию на 01.01.2020 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 140 802 тыс. рублей

по состоянию на 01.04.2020 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 154 553 тыс. рублей

по состоянию на 01.10.2020 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 323 219 тыс. рублей

по состоянию на 01.11.2020 размер собственных средств (капитала) банка составляет 5 390 371 тыс. рублей

[https://cbr.ru/banking\\_sector/credit/coinfo/f123/?regnum=2816&dt=2020-11-01](https://cbr.ru/banking_sector/credit/coinfo/f123/?regnum=2816&dt=2020-11-01)



Согласно информации формы 0409123 (расчет собственных средств (капитала) банка) на 01 ноября и 01 октября 2019 года, замечено существенное различие величин собственных средств, 5 052 461 тыс.руб. и 5 452 427 тыс.руб. соответственно, в октябре 2019 года собственные средства больше чем в ноябре на 400 млн.рублей. Различие в действительности в позиции 200.8 "Прирост стоимости основных средств кредитной организации за счет переоценки" На 01 октября 2019 г. прирост стоимости основных средств за счет переоценки составлял 632 млн.руб., а на 01 ноября 2019 года -- 233 млн.руб. То есть, в октябре 2019 года была, условно говоря, проведена переоценка основных средств, в результате которой стоимость ОС снизилась на 400 млн.рублей.

4 апреля 2019 года зарегистрирован отчет о размещении *субординированных облигаций* Банка на сумму 1 250 000 000 рублей. 26 апреля 2019 года 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 АО «БАНК СГБ»**

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
Сокращенное фирменное наименование эмитента инструмента капитала	АО "БАНК СГБ"	АО "БАНК СГБ"	АО "БАНК СГБ"
Идентификационный номер инструмента капитала	40602816В	40502816В	40402816В
Право, применимое к инструментам капитала	РОССИЯ	РОССИЯ	РОССИЯ
к иным инструментам общей способности к поглощению убытков	не применимо	не применимо	не применимо
Регулятивные условия			
Уровень капитала, в который	не применимо	не применимо	не применимо

Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
инструмент включается в течение переходного периода («Базель III»)			
Уровень капитала, в который инструмент капитала включается после окончания переходного периода («Базель III»)	добавочный капитал	добавочный капитал	добавочный капитал
Уровень консолидации, на котором инструмент включается в капитал	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы	на индивидуальной основе и уровне банковской группы
Тип инструмента	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем	субординированный облигационный заем
Стоимость инструмента, включенная в расчет капитала	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Номинальная стоимость инструмента	450 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей	400 000 тыс. рублей
Классификация инструмента капитала для целей бухгалтерского учета	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости	обязательство, учитываемое по балансовой стоимости
Дата выпуска (привлечения, размещения) инструмента	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2019
Наличие срока по инструменту	бессрочный	бессрочный	бессрочный
Дата погашения инструмента	без ограничения срока	без ограничения срока	без ограничения срока
Наличие права досрочного выкупа (погашения) инструмента, согласованного с Банком России	нет	нет	нет
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 добавочного капитала Банка	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка	досрочный возврат не ранее чем через 5 лет с даты включения в состав источников добавочного капитала Банка
Последующая дата (даты) реализации права досрочного выкупа (погашения) инструмента	не применимо	не применимо	не применимо
Проценты/дивиденды/купонный доход			
Тип ставки по инструменту	фиксированная ставка	фиксированная ставка	фиксированная ставка
Ставка	10,00%	10,00%	10,00%
Наличие условий прекращения выплат дивидендов по обыкновенным акциям	не применимо	не применимо	не применимо
Обязательность выплат дивидендов	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)	частично по усмотрению кредитной организации (головной кредитной организации и (или) участника банковской группы)
Наличие условий, предусматривающих увеличение платежей по инструменту или иных стимулов к досрочному выкупу (погашению) инструмента	нет	нет	нет
Характер выплат	некумулятивный	некумулятивный	некумулятивный
Конвертируемость инструмента	неконвертируемый	неконвертируемый	неконвертируемый
Условия, при наступлении которых осуществляется конвер-	не применимо	не применимо	не применимо



Наименование характеристики инструмента капитала	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента	Описание характеристики инструмента
тация инструмента			
Полная либо частичная конвертация	не применимо	не применимо	не применимо
Ставка конвертации	не применимо	не применимо	не применимо

Исходя из принципа осторожности, решено сделать два расчета собственных средств банка.

**Расчет 1.** Расчет собственных средств без учета добавочного капитала.

**Таблица 24. Расчет собственных средств**

Наименование показателя	Номер Счета	Исходящий остаток, тыс.руб., на 01.11.2020
Основной капитал		
	10207	661 215
	10601	307 363
	10603	124 372
	-10605	-28 928
	-10610	-83 830
	10630	18 824
	10634	1 443
	-10635	-15 290
	10701	33 061
<b>Итого</b>		<b>1 018 230</b>
Нераспределенная прибыль прошлых лет		
	10801	2 851 808
<b>Итого</b>		<b>2 851 808</b>
Распределение прибыли прошлых лет		
<b>Итого</b>		<b>0</b>
Нераспределенная прибыль текущего года		
	70601	12 954 699
	70602	27 898
	70603	57 087 214
	70604	21 244
	-70606	-12 905 569
	-70607	-37 721
	-70608	-56 519 145
	-70609	-18 688
	-70611	-17 801
	70613	313
	-70614	-1
	70615	0
	-70716	-50 792
<b>Итого</b>		<b>541 651</b>
Распределение прибыли текущего года		0
<b>Итого</b>		<b>0</b>
Расходы будущих периодов		0
<b>Итого</b>		<b>0</b>
<b>Всего</b>		<b>4 411 689</b>

Таким образом, получено значение 4 411 689 тыс.руб., которое не учитывает средства, полученные от размещения субординированных облигаций и получения субординированных депозитов.

**Расчет 2.**

С другой стороны, возможно сделать расчет, основываясь на информации о величине собственных средств, в соответствии с информацией формы 123 на 01 ноября 2020 года, -- 5 390 371 тыс. рублей.

Для корректировки вышепредставленной величины субординированных облигаций использована ставка дисконтирования, определенная в разделе «Доходный подход» данного Приложения (19,89%).

Необходимость корректировки обусловлена наличием в капитале Банка средств, полученных от размещения субординированных бессрочных облигаций и срочных субординированных депозитов.

Номинальная стоимость субординированных облигаций, рублей	1 250 000 000
Ставка %	10%
Проценты, руб. в год	125 000 000
Ставка капитализации (равна ставке дисконтирования минус темп роста ДП (3,8%))	16,09%
Текущая стоимость капитализированных платежей по инструменту, руб.	776 880

Расчет стоимости субординированных долговых обязательств приведен ниже по тексту.  
Расчет ставки дисконтирования для займов полученных.

**Поиск инвестиционных кредитов для бизнеса в Москве**

Срок  Сумма  НАЙТИ КРЕДИТЫ

Без справок    Банки ТОП 10 ТОП 30 ТОП 50 ВСЕ

Банк	Тип кредита	Ставка	Платеж / мес	Переплата	Линч. №	Действие
Банк ВТБ	Кредит «Финансирование капитальных затрат»	10%	1 304 909 Р	57 845 108 Р	Лиц. № 1000	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
Россельхозбанк	Кредит «На инвестиционные цели»	10%	1 304 909 Р	57 845 108 Р	Лиц. № 3349	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
Банк «Открытие»	Кредит «Рефинансирование»	6,9%	1 141 419 Р	38 226 269 Р	Лиц. № 2209	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
Банк ВТБ	Кредит «Рефинансирование»	10%	1 304 909 Р	57 845 108 Р	Лиц. № 1000	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
СберБанк	Кредит на Проект	11%	1 360 199 Р	64 479 845 Р	Лиц. № 1481	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ
Веста	Кредит «Факторинг»	10%	1 304 909 Р	57 845 108 Р	Лиц. № 2368	ПОДАТЬ ЗАЯВКУ

Найдено 6 предложений, средняя ставка округленно 9,7%

[https://moskva.bankiros.ru/business-credits/investicionnyj-kredit?Creditgroup%5Bperiod%5D=120&Creditgroup%5Bamount%5D=98744000&Creditgroup%5Bcurrency\\_id%5D=5&Creditgroup%5Btop\\_bank%5D=10](https://moskva.bankiros.ru/business-credits/investicionnyj-kredit?Creditgroup%5Bperiod%5D=120&Creditgroup%5Bamount%5D=98744000&Creditgroup%5Bcurrency_id%5D=5&Creditgroup%5Btop_bank%5D=10)

Справочная информация:

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях\***  
(по 30 крупнейшим банкам)

	% годовых														
	Всего							в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	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	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
Июнь 2020	7,28	8,47	6,53	6,57	6,59	7,13	6,80	5,48	9,98	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,28
Июль 2020	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22	10,06	9,18	9,23	3,54	6,30	7,78	7,38	7,57
Август 2020	6,55	7,52	3,45	5,65	6,60	7,12	6,79	9,72	9,13	8,87	3,12	5,57	7,93	7,39	7,66
Сентябрь 2020	7,08	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,58	5,14	8,81	8,63	3,52	5,98	7,93	7,51	7,70
Октябрь 2020	6,88	7,26	4,78	5,65	6,81	6,80	6,81	8,75	8,80	8,45	4,39	6,97	7,84	7,74	7,79

\* Средневзвешенные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях\***  
(по 30 крупнейшим банкам)

	% годовых							
	Всего							
	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
Июнь 2020	5,68	7,28	8,47	6,53	6,57	6,59	7,13	6,80
Июль 2020	5,06	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22
Август 2020	4,87	6,55	7,52	3,45	5,65	6,60	7,12	6,79
Сентябрь 2020	4,87	7,08	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,58
Октябрь 2020	4,72	6,88	7,26	4,78	5,65	6,81	6,80	6,81

\* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.

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

**Таблица 25. Расчет текущей стоимости займа ООО «Нордвест»**

Сумма депозита, руб.	250 000 000								
Ставка %	10%								
Дата окончания периода		01.11.2020	31.03. 2021	31.03. 2022	31.03. 2023	31.03. 2024	31.03. 2025	31.03. 2026	
Дата погашения									31.03. 2026
Проценты на дату погашения, руб.			10 245 902	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	
Возврат депозита, руб.									250 000 000
Дата оценки	18.12. 2020								
Ставка дисконтирования	9,7%								
Дней от даты оценки 19.06.2020 г.			103						
Период, дней				365	365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода			0,14	0,78	1,78	2,78	3,78	4,78	5,28
Период дисконтирования, на конец периода									5,28
Фактор дисконтирования			0,9871	0,9303	0,8481	0,7731	0,7047	0,6424	0,6134
Текущая стоимость, руб.			10 113 730	23 257 500	21 202 500	19 327 500	17 617 500	16 060 000	153 350 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	260 928 730								
То же, округленно, руб.	260 929 000								



**Таблица 27. Расчет текущей стоимости займа АО «Регент»**

Сумма депозита, руб.	150 000 000							
Ставка %	12%							
Дата окончания периода	01.11.2020	26.10.2021	26.10.2022	26.10.2023	26.10.2024	26.10.2025	26.10.2026	
Дата погашения		359						26.10.2026
Проценты всего, руб.		17 655 738	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18 000 000	18000000	150000000
Возврат депозита, руб.								150 000 000
Дата оценки	18.12. 2020							
Ставка дисконтирования	9,7%							
Дней от даты оценки								
Период, дней		312	365	365	366	365	365	
Период дисконтирования, лет, на середину периода		0,43	1,36	2,36	3,36	4,36	5,36	5,86
Период дисконтирования, на конец периода								5,86
Фактор дисконтирования		0,961	0,8817	0,8037	0,7327	0,6679	0,6088	0,5813
Текущая стоимость, руб.		16 967 164	15 870 600	14 466 600	13 188 600	12 022 200	10 958 400	87 195 000
Сумма текущих стоимостей, руб.	170 668 564							
То же, округленно, руб.	170 669 000							

**Таблица 28. Расчет стоимости 100% СК АО «БАНК СГБ»**

Собственные средства (капитал), на 01 мая 2020 г., согласно форме 123, тыс.руб.	5 390 371	
Корректировка на стоимость субординированных бессрочных облигаций, тыс.руб.	776 880	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного депозита ООО «Нординвест», тыс.руб.	260 929	
Корректировка на текущую стоимость субординированного срочного депозита АО «Регент», тыс.руб.	114 332	
Корректировка на текущую стоимость субординированных срочных депозитов АО «Инвестиционный альянс» и АО «Системное развитие», тыс.руб.	170 669	
Скорректированная величина собственного капитала АО «БАНК СГБ», тыс.руб.	4 067 561	
Скорректированная величина собственного капитала АО «БАНК СГБ», тыс.руб. , расчет без учета добавочного капитала		4 411 689
Вес результата	0,5	0,5
Расчеты	2 033 781	2205844,5
Итого, тыс.руб.	4 239 625	

Таким образом, стоимость 100% собственного капитала АО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по затратному подходу на дату оценки составляет округленно 4 239 600 000 рублей.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 0%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК АО «БАНК СГБ», по затратному подходу на дату оценки составляет округленно **4 239 600 000 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.

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.



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

Из-за отсутствия или недостаточности информации о сделках с пакетами акций банков сравнительный подход не применялся.

### 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 прогножном 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 2020 и последующие годы строится на основании данных организации и с использованием текущей информации Росстата и Минэкономразвития РФ, а также информации о мировых рынках.

Первый шаг расчетов – с 18 декабря 2020 года по 31 декабря 2020 года. Прогнозный период – 8,04 года, то есть, до 31 декабря 2028 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. Ниже представлены показатели прогноза Минэкономразвития на период до 2023 года.

Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов». Дата представления 26.09.20 г.

<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

В расчетах используются индексы, основанные на вышеприведенном источнике, исходя из принципа осторожности.

**Таблица 29. Макроэкономические параметры, принятые к расчету**

Вариант 1	Единица измерения	2020	2021	2022	2023
Валовый внутренний продукт					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,033	1,034	1,030
Реальная заработная плата					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,022	1,023	1,025
Индекс потребительских цен					
к соответствующему периоду предыдущего года	%	1,000	1,037	1,040	1,040

Источник: Минэкономразвития РФ

	2019 (факт)	2020 (прогноз)	2021 (прогноз)	2022 (прогноз)	2023 (прогноз)
<b>Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте*</b>	<b>10,1</b>	<b>6-9</b>	<b>7-11</b>	<b>7-11</b>	<b>7-11</b>
к организациям, прирост в % за год	7,1	6-9	6-10	6-10	6-10
к населению, прирост в % за год	19,0	6-9	10-14	10-14	10-14

Источник: ЦБ РФ. СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ И ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА, сентябрь 2020 г. Основные направления ДКП 2021-2023: базовый сценарий, стр.19

### 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 постпрогножном периоде.
7. Внесение заключительных поправок.

При оценке доходным подходом было принято решение использовать для расчета рыночной стоимости акций АО «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 постпрогножном 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.

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 г. - 3 кв.2020 г.

Ниже приведена справочная информация, которая позволяет определить ориентиры для определения доли доходов и расходов за 1 и 3 кварталы в доходах и расходах за соответствующий год.

Анализ Отчета о финансовых результатах, код формы 0409102:

Наименование статей	Источник		Сумма (V), тыс.руб.	Сумма (V1), тыс.руб.	Сумма (V3), тыс.руб.
			1 января 2020	1 апреля 2020	1 октября 2020
Процентные доходы	Часть 1	Раздел 1,3,4,6	5 831 271	1 348 906	2 817 879
Комиссионные доходы	Часть 1	Раздел 2	1 765	1 389	7 347
Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери	Часть 1	Раздел 5	1 934 646	473 783	1 688 831
Операционные доходы (от операций с размещенными средствами, долговыми ЦБ...)	Часть 2	Раздел 1,2,3,4,5	299 757	57 582	180 322
Доходы от операций с иностранной валютой	Часть 2	Раздел 6	23 243 782	21 029 928	55 177 003
Комиссионные и аналогичные доходы	Часть 2	Раздел 7	1 077 533	286 682	852 005
Операционные доходы	Часть 2	Раздел 8	1 804 167	579 652	1 596 673
в том числе от восстановления резервов	Часть 2	Раздел 8 п.2	1 754 671	567 259	1 563 504
операционные доходы		расчетная	49 496	12 393	33 169
резервы		величина	1 754 671	567 259	1 563 504
Доходы, связанные с операциями по обеспечению деятельности	Часть 2	Раздел 9	10 014	1 817	4 664
<b>Итого доходы</b>			<b>34 202 935</b>	<b>23 779 739</b>	<b>62 324 724</b>
Процентные расходы	Часть 3	Раздел 1	3 154 671	682 504	1 787 937
Комиссионные расходы	Часть 3	Раздел 2,3,4,5,6	1 315 537	305 953	87 689
Расходы по формированию резерва на возможные потери	Часть 3	Раздел 7	2 023 470	549 076	1 815 281
Операционные расходы	Часть 4	Раздел 1,2,3,4,5	8 802	33 122	34 926
Расходы по операциям с иностранной валютой	Часть 4	Раздел 6	23 119 325	20 983 698	55 062 562
Другие операционные расходы	Часть 4	Раздел 7	2 180 463	653 585	1 899 955
в том числе доначисление резервов	Часть 4	Раздел 7 п.3	1 774 189	550 668	1 555 225
операционные расходы		расчетная	406 274	102 917	344 730
резервы		величина	1 774 189	550 668	1 555 225
Расходы по обеспечению деятельности организации	Часть 4	Раздел 8	1 900 708	411 935	1 231 871
в том числе содержание персонала	Часть 4	п.1	1 043 296	280 839	758 688
амортизация		п.3.	155 972	46 549	135 194
управленческие расходы		п.4.	489 712	57 342	249 811
персонал и управление			1 533 008	338 181	1 008 499
прочие			367 700	73 754	223 372
<b>Итого</b>			<b>33 702 976</b>	<b>23 619 873</b>	<b>61 920 221</b>
Прибыль до налогообложения			<b>499 959</b>	<b>159 866</b>	<b>404 503</b>

В качестве базового периода для построения денежного потока взят 3-й квартал 2020 года. Использован также расчет по информации 1 квартала 2020 года. Источник: Отчет о финан-

совых результатах по состоянию на 01 апреля 2020 года, на 01 октября 2020 года, код формы № 0409102.

Таблица 30. Сгруппированная информация о доходах и расходах

Наименование показателя	3 кв.2019	2 019	Доля значения 3 квартала 2019 г. в годовом значении за 2019 г. (справочно)	3 кв.2020
Процентные доходы	4 369 470	5 831 271	0,749	2 817 879
Доходы от операций с валютой	18 193 564	23 243 782	0,783	55 177 003
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	929 013	1 379 055	0,674	1 039 674
восстановление сумм резервов	2 537 712	3 689 317	0,688	3 252 335
Прочие доходы	39 275	59 510	0,660	37 833
<b>Итого доходы</b>	<b>26 069 034</b>	<b>34 202 935</b>		<b>62 324 724</b>
Процентные расходы	2 405 368	3 154 671	0,762	1 787 937
от продажи валюты	18 088 524	23 119 325	0,782	55 062 562
Операционные расходы	1 196 076	1 730 613	0,691	467 345
отчисления в резервы сумм резервов	2 700 343	3 797 659	0,711	3 370 506
Расходы по обеспечению деятельности	230 126	367 700	0,626	223 372
организационные и управленческие расходы	1 117 488	1 533 008	0,729	1 008 499
<b>Всего расходы</b>	<b>25 737 925</b>	<b>33 702 976</b>		<b>61 920 221</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>	<b>331 109</b>	<b>499 959</b>		<b>404 503</b>

Таблица 31. Информация о суммах восстановления резервов и отчислений в резервы для АО «БАНК СГБ»

Наименование показателей	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.10.2020
Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 1, Раздел 5	4 442 399	3 822 553	1 934 646	473 783	1 688 831
Восстановление сумм резервов на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 2, Раздел 8 п.2	1 036 444	1 194 877	1 754 671	567 259	1 563 504
<b>Итого восстановление резерва</b>	<b>5 478 843</b>	<b>5 017 430</b>	<b>3 689 317</b>	<b>1 041 042</b>	<b>3 252 335</b>
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 3 Раздел 7	3 911 316	2 959 163	2 023 470	549 076	1 815 281
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям, Часть 4, Раздел 7 п.3	1 102 042	1 159 041	1 774 189	550 668	1 555 225
<b>Отчисления в резервы</b>	<b>5 013 358</b>	<b>4 118 204</b>	<b>3 797 659</b>	<b>1 099 744</b>	<b>3 370 506</b>
Разность	465 485	899 226	-108 342	-58 702	-118 171

Таблица 32. Анализ сумм восстановления резервов и отчислений в резервы по информации о банковской системе РФ

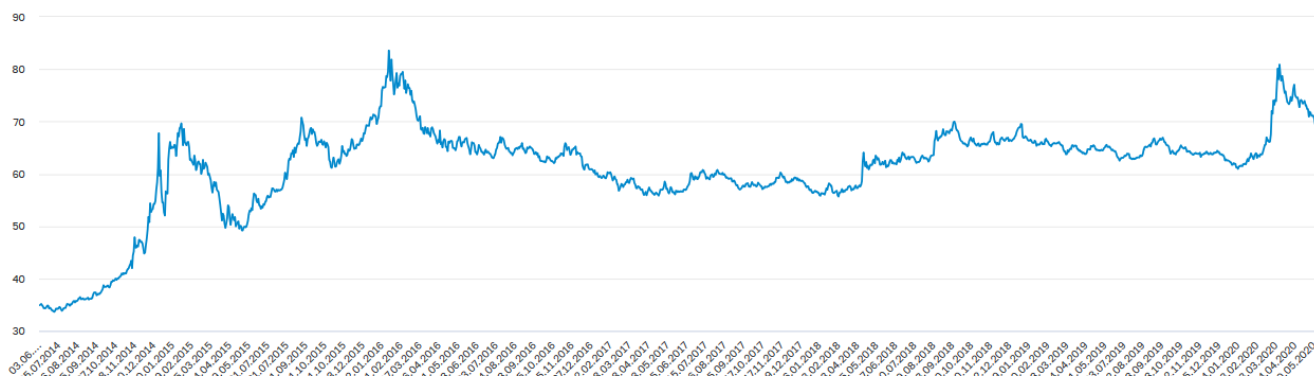
Наименование показателей	01.01.2017	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	01.04.2020	01.10.2020
п.1. Восстановление резерва на возможные потери	10 816,50	7 910,50	7 817,30	12 606,3	3 216,5	10 193,8

п.2. Отчисления в резервы на возможные потери	11 481,00	9 351,90	9 031,90	13 863,6	3 740,5	11 673,7
п.3. = п.1 – п.2.	-664,50	-1 441,40	-1 214,60	-1 257,30	-524,00	-1 480,0
п.3/п.1	-0,0614	-0,1822	-0,1553	-0,0997	-0,163	-0,145

Доходы Банка от операций с иностранной валютой в 1 квартале 2020 года почти равны доходам от операций с иностранной валютой за весь 2019 год (21 029 928 тыс.руб. и 23 243 782 тыс.руб. соответственно).

Поэтому прогноз доходов и расходов от операций с валютой по материалам 1 квартала 2020 года построен на основе ретроспективной информации за 2015 и 2016 годы.

#### Динамика курса валюты



**Таблица 33. Ретроспективная информация о доходах и расходах по операциям с иностранной валютой по банковской системе РФ**

Показатели	01.04.2015	01.07.2015	01.10.2015	01.01.2016	01.04.2016	01.07.2016	01.10.2016	01.01.2017
Доходы от операций с валютой, за квартал	48 425,70	87 992,30	129 730,80	169 003,80	67 017,40	107 819,70	133 620,00	161 782,90
Доходы по форме 102	54 196,90	99 122,50	146 411,50	191 868,10	72 402,00	118 229,50	148 853,30	182 516,20
Расходы от операций с валютой, за квартал	48 331,90	87 881,20	129 415,40	168 553,40	67 040,00	107 828,40	133 595,50	161 758,00
Расходы по форме 102	54 191,00	99 070,00	146 284,80	191 675,50	72 292,10	117 860,30	148 210,90	181 587,20
Доходы за период	54 196,90	44 925,60	47 289,00	45 456,60	67 017,40	40 802,30	25 800,30	28 162,90
Доходы за год	191 868,10	191 868,10	191 868,10	191 868,10	182 516,20	182 516,20	182 516,20	182 516,20
Расходы за период	48 331,90	39 549,30	41 534,20	39 138,00	67 040,00	40 788,40	25 767,10	28 162,50
Расходы за год	191 675,50	191 675,50	191 675,50	191 675,50	181 587,20	181 587,20	181 587,20	181 587,20
Доля доходов за период в доходах за год	0,282	0,234	0,246	0,237	0,367	0,224	0,141	0,154
Доля расходов за период в расходах за год					0,367			
Доля расходов в доходах	0,9981	0,9987	0,9976	0,9973				
Среднее значение		0,998						

**Таблица 34. Прогноз доходов АО «БАНК СГБ» от операций с валютой, тыс.руб.**

Доходы от операций с валютой, за 1 квартал 2020 г.	Максимальная доля доходов от операций с ин.валютой в совокупных доходах	Прогноз доходов от операций с иностранной валютой за 2020 год, по информации за 1 квартал 2020 г.
21 029 928	0,367	57 302 256

Таблица 35. Прогноз показателей деятельности Банка на 2020 год по итогам 1 квартала 2020 г., тыс.руб.

Наименования показателей	Доля доходов/расходов 1 квартала в показателях 2018 и 2019 г.	Расчетная величина	1 квартал 2020 г, тыс.руб.	Прогноз (1) на 2020 год, тыс.руб.
Процентные доходы	0,225		1 348 906	5 995 138
Доходы от операций с валютой		0,367	21 029 928	57 302 256
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	0,208		345 653	1 661 793
Восстановление сумм резервов	0,262		1 041 042	3 973 443
Прочие доходы	0,206		14 210	68 981
<b>Итого доходы</b>			<b>23 779 739</b>	<b>69 001 611</b>
Процентные расходы	0,245		682 504	2 785 731
Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами		*расчет	по соотв. доходам	57 147 540
Операционные расходы	0,153		441 992	2 888 837
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям		*расчет	по сумме восстановления	4 088 673
Расходы по обеспечению деятельности	0,21		73 754	351 210
Организационные и управленческие расходы	0,25		338 181	1 352 724
<b>Всего расходы</b>			<b>23 619 873</b>	<b>68 614 715</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>				386 896

Таблица 36. Прогноз показателей деятельности Банка на 2020 год по итогам 3 квартала 2020 г., тыс.руб.

Наименования показателей	2019, тыс.руб.	Доля доходов/расходов 3 квартала в показателях 2019 г.	3 квартал 2020 г, тыс.руб.	Прогноз на 2020 год, тыс.руб.
Процентные доходы	5 831 271	0,749	2 817 879	3 762 188
Доходы от операций с валютой	23 243 782	0,783	55 177 003	70 468 714
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 379 055	0,674	1 039 674	1 542 543
Восстановление сумм резервов	3 689 317	0,688	3 252 335	4 727 231
Прочие доходы	59 510	0,660	37 833	57 323
<b>Итого доходы</b>	<b>34 202 935</b>		<b>62 324 724</b>	<b>80 557 999</b>
Процентные расходы	3 154 671	0,762	1 787 937	2 346 374
Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами	23 119 325	0,782	55 062 562	70 412 483
Операционные расходы	1 730 613	0,691	467 345	676 331
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	3 797 659	0,711	3 370 506	4 740 515
Расходы по обеспечению деятельности	367 700	0,626	223 372	356 824
Организационные и управленческие расходы	1 533 008	0,729	1 008 499	1 383 401
<b>Всего расходы</b>	<b>33 702 976</b>		<b>61 920 221</b>	<b>79 915 928</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>	<b>499 959</b>			642 071



**Таблица 37. Прогноз показателей деятельности Банка на 2020 год по итогам 1 и 3 кварталов 2020 г., тыс.руб.**

Наименования показателей	Прогноз на 2020 год, по итогам 1 квартала 2020 г., тыс.руб.	Прогноз на 2020 год по итогам 3 квартала 2020 г., тыс.руб.	Прогноз на 2020 год, среднее значение, тыс.руб.
Процентные доходы	5 995 138	3 762 188	4 878 663
Доходы от операций с валютой	57 302 256	70 468 714	63 885 485
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 661 793	1 542 543	1 602 168
Восстановление сумм резервов	3 973 443	4 727 231	4 350 337
Прочие доходы	68 981	57 323	63 152
<b>Итого доходы</b>	<b>69 001 611</b>	<b>80 557 999</b>	<b>74 779 805</b>
Процентные расходы	2 785 731	2 346 374	2 566 053
Расходы от операций с валютой и драгоценными металлами	57 147 540	70 412 483	63 780 012
Операционные расходы	2 888 837	676 331	1 782 584
Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	4 088 673	4 740 515	4 414 594
Расходы по обеспечению деятельности	351 210	356 824	354 017
Организационные и управленческие расходы	1 352 724	1 383 401	1 368 063
<b>Всего расходы</b>	<b>68 614 715</b>	<b>79 915 928</b>	<b>74 265 323</b>
<b>Прибыль (убыток до налогообложения)</b>	<b>386 896</b>	<b>642 071</b>	<b>514 482</b>

Прогноз показателей деятельности Банка в 2021-2022 гг. и последующие годы будет сделан на основе следующих макроэкономических показателей:

**Таблица 38. Основные показатели**

Наименование статьи	Основание прогнозов в оценках 2021 г.	Основание прогноза 2022 г.
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте	Прогноз инфляции
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте	Прогноз инфляции
Доходы от восстановления (уменьшения) резервов на возможные потери	Монотонное увеличение	Монотонное увеличение
Доходы от операций с валютой и драгоценными металлами	Прогноз цены нефти	Прогноз цены нефти
Прочие доходы	Рост ВВП и прогноз потребительских цен	Рост ВВП и прогноз потребительских цен
Процентные расходы	Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте	Прогноз инфляции
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	Первоначально 1/1,002 от соответствующих доходов, затем монотонное увеличение	На основе расчетов вышеприведенной таблицы (по данным кризисного периода)
Прочие операционные расходы	Прогноз прироста Кредита экономике (организациям и населению) в рублях и иностранной валюте	Прогноз инфляции

Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям	Монотонное увеличение	Монотонное увеличение
Комиссионные расходы	Прогноз индекса потребительских цен и ВВП	Рост ВВП и прогноз потребительских цен
Организационные и управленческие расходы	Прогноз индекса потребительских цен и заработной платы	Прогноз индекса заработной платы

**Этап 1. Прогноз финансовых результатов деятельности банка на весь прогнозный период.**

Таблица 3.3.4.1

Наименование показателей	1 год 2020 П	2 год 2021 П	3 год 2022 П	4 год 2023 П	5 год 2024П	6 год 2025П	7 год 2026П	8 год 2027П	9 год 2028П
<b>Доходы</b>									
Проценты, полученные по предоставленным кредитам, депозитам и иным размещенным средствам	4 878 663	5 059 174	5 259 199	5 468 981	5 688 521	5 988 832	6 230 755	6 477 616	6 734 350
Доходы от операций с валютой	63 885 485	65 026 297	66 208 593	67 434 678	68 707 030	68 707 030	68 707 030	68 707 030	68 707 030
Комиссионные и прочие доходы от банковских операций	1 602 168	1 661 448	1 727 137	1 796 030	1 868 128	1 966 751	2 046 199	2 127 269	2 211 581
<i>Доходы от восстановления резервов на возможные потери</i>	<i>4 350 337</i>	<i>4 480 847</i>	<i>4 611 357</i>	<i>4 741 867</i>	<i>4 872 377</i>	<i>5 002 888</i>	<i>5 133 398</i>	<i>5 263 908</i>	<i>5 472 724</i>
Прочие доходы	63 152	72 681	76 330	79 784	85 474	91 810	98 922	106 875	115 797
<b>Всего доходов</b>	<b>74 779 805</b>	<b>76 300 447</b>	<b>77 882 616</b>	<b>79 521 340</b>	<b>81 221 530</b>	<b>81 757 311</b>	<b>82 216 304</b>	<b>82 682 698</b>	<b>83 241 482</b>
Доходы, кроме резерва	70 429 468	71 819 600	73 271 259	74 779 473	76 349 153	76 754 423	77 082 906	77 418 790	77 768 758
Процентные расходы	2 566 053	2 660 997	2 766 205	2 876 545	2 992 018	3 112 622	3 238 359	3 366 662	3 500 096
Расходы по операциям с валютой и драгоценными металлами	63 780 012	64 896 244	66 076 176	67 299 809	68 569 616	68 569 616	68 569 616	68 569 616	68 569 616
Прочие операционные расходы	1 782 584	1 848 540	1 921 626	1 998 277	2 078 493	2 162 274	2 249 621	2 338 750	2 431 445
<i>Отчисления в резервы на возможные потери по активам (требованиям) и прочим операциям</i>	<i>4 414 594</i>	<i>4 547 032</i>	<i>4 679 470</i>	<i>4 811 907</i>	<i>4 944 345</i>	<i>5 076 783</i>	<i>5 209 221</i>	<i>5 341 659</i>	<i>5 555 767</i>
Комиссионные расходы	354 017	379 152	407 828	436 857	468 010	502 704	541 646	585 190	634 044
Организационные и управленческие расходы	1 368 063	1 398 160	1 430 994	1 466 564	1 503 501	1 491 189	1 482 980	1 478 876	1 478 876
<b>Всего расходы</b>	<b>74 265 323</b>	<b>75 730 125</b>	<b>77 282 299</b>	<b>78 889 959</b>	<b>80 555 983</b>	<b>80 915 188</b>	<b>81 291 443</b>	<b>81 680 753</b>	<b>82 169 844</b>
Затраты, кроме резерва	69 850 729	71 183 093	72 602 829	74 078 052	75 611 638	75 838 405	76 082 222	76 339 094	76 614 077

**Этап 2. Прогноз изменения в текущих активах/ обязательствах.**

При построении прогноза использована информация с сайта ЦБ РФ, а также макроэкономические показатели. 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 2020 П	2 год 2021 П	3 год 2022 П	4 год 2023 П	5 год 2024П	6 год 2025П	7 год 2026П	8 год 2027П	9 год 2028П
Резерв из актива (восстановление сумм со счетов фондов)	4 350 337	4 480 847	4 611 357	4 741 867	4 872 377	5 002 888	5 133 398	5 263 908	5 472 724
Резерв из пассива (отчисления в фонды и резервы)	4 414 594	4 547 032	4 679 470	4 811 907	4 944 345	5 076 783	5 209 221	5 341 659	5 555 767
Изменение резерва под обесценение	-64 257	-66 185	-68 113	-70 040	-71 968	-73 895	-75 823	-77 751	-83 043

Таблица 3.3.4.3

Наименование показателя	1 год 2020 П	2 год 2021 П	3 год 2022 П	4 год 2023 П	5 год 2024П	6 год 2025П	7 год 2026П	8 год 2027П	9 год 2028П
Операционные доходы*	70 429 468	71 819 600	73 271 259	74 779 473	76 349 153	76 754 423	77 082 906	77 418 790	77 768 758
Операционные затраты**	69 850 729	71 183 093	72 602 829	74 078 052	75 611 638	75 838 405	76 082 222	76 339 094	76 614 077
Проценты по субординированным облигациям	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000	125 000
Прибыль от операций	453 739	511 507	543 430	576 421	612 515	791 018	875 684	954 696	1 029 681
Амортизационные отчисления	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227
Изменение под обесценение активов	-64 257	-66 185	-68 113	-70 040	-71 968	-73 895	-75 823	-77 751	-83 043
Балансовая прибыль	572 709	628 549	658 544	689 608	723 774	900 350	983 088	1 060 172	1 129 865
Налог на прибыль	114 542	125 710	131 709	137 922	144 755	180 070	196 618	212 034	225 973
Чистая прибыль	458 167	502 839	526 835	551 686	579 019	720 280	786 470	848 138	903 892

\*«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 2020 П	2 год 2021 П	3 год 2022 П	4 год 2023 П	5 год 2024П	6 год 2025П	7 год 2026П	8 год 2027П	9 год 2028П
Чистая прибыль	458 167	502 839	526 835	551 686	579 019	720 280	786 470	848 138	903 892
Минус изменение резерва на обесценение активов	64 257	66 185	68 113	70 040	71 968	73 895	75 823	77 751	83 043
Возврат амортизации	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227	183 227
Изменение потребности в текущих активах и текущих обязательствах	-36 687	-41 104	-46 731	-53 674	-61 550	-69 988	-76 932	-84 384	-92 389
Результат операционной деятельности	668 964	711 147	731 444	751 279	772 664	907 414	968 588	1 024 732	1 077 773
Инвестиции	-20 359	-40 717	-61 076	-81 434	-101 793	-122 151	-142 510	-162 868	-183 227
Возврат СД (предполагаемый оценщиком)							-400 000	-100 000	
Поток денежных средств	648 605	670 430	670 368	669 845	670 871	785 263	426 078	761 864	894 546

### 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 округленно 1,47% .

DATE	LT COMPOSITE (>10 Yrs)	TREASURY 20-yr CMT	EXTRAPOLATION FACTOR
12/01/20	1.47	1.46	N/A
12/02/20	1.51	1.50	N/A
12/03/20	1.47	1.46	N/A
12/04/20	1.54	1.53	N/A
12/07/20	1.49	1.49	N/A
12/08/20	1.47	1.46	N/A
12/09/20	1.49	1.48	N/A
12/10/20	1.45	1.44	N/A
12/11/20	1.43	1.42	N/A
12/14/20	1.44	1.43	N/A
12/15/20	1.46	1.45	N/A

Источник информации:

<https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/Pages/TextView.aspx?data=longtermrateYear&year=2020>

#### **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—4,9641 – 1,47 = 3,4941%.

Цена срзв. чистая, % от номинала * :	113,3129 (-0)	<b>ВЫПУСК</b>
Цена срзв. грязная, % от номинала * :	114,4379	Наименование: Российская Федерация, государственн погашением в 2042 году
Накопленный Купонный Доход (НКД):	2250 USD	Состояние выпуска: в обращении
Дата последней сделки:	16.12.2020	Страна выпуска: ВЕЛИКОБРИТАНИЯ
<b>ДОХОДНОСТЬ</b>		Данные госрегистрации: №12840061V от 05.04.2012, МинФин
Дох-сть к погашению эф., % год.:	4,68801 (0)	ISIN код: XS0767473852
Дох-сть к погаш. простая, % год.:	4,3692	Номинал: 200000 USD
Текущая дох-сть, % год.:	4,9641	Объем эмиссии, шт.: 15 000
Текущая доходность модифицир., % год.:	4,3391	Объем эмиссии: 3 000 000 000 USD
<b>ДЮРАЦИЯ</b>		Объем в обращении, шт.: 15 000
Дней до погашения:	7779	Объем в обращении: 3 000 000 000 USD
Дюрация, дней:	4714	Период обращения, дней: 10964
Дюрация модифицированная, %:	12,5081	<b>РАЗМЕЩЕНИЕ</b>
<a href="https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=78300">https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=78300</a>		Дата начала размещения: 28.03.2012
		Дата окончания размещения: 04.04.2012
		Дата рег. отчета об итогах: 04.04.2012
		<b>ПОГАШЕНИЕ</b>
		Дата погашения: 04.04.2042
		Дней до погашения: 8143
		Дюрация по Макколею, дней: 4839
		<b>КУПОН - Постоянный</b>
		Периодичность выплат в год: 2
		Текущий купон (всего): 16 (60)
		Дата выплаты купона: 04.04.2020

### 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.

Based on current financial market and economic conditions, we are reaffirming the Duff & Phelps recommended U.S. ERP at 6%. <https://www.duffandphelps.com>

### Определение коэффициента β

Коэффициент β 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 β оцениваемой компании мы предприняли следующие шаги.

Найдено значение β<sub>unlevered</sub>:

Таблица 39 Отраслевое значение β<sub>u</sub>

Наименование сектора	Unlevered beta β <sub>u</sub>
Banks (Regional)	0,39

Источник: <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/>

Industry Name	Number of firms	Beta	D/E Ratio	Effective Tax rate	Unlevered beta	Cash/Firm value	Unlevered beta corrected for cash	HiLo Risk	Standard deviation of equity	deviation in operating income (last 10 years)	2015	2016	2017	2018
Advertising	47	1.44	85.08%	4.13%	0.88	6.00%	0.93	0.6569	14.61%	14.61%	0.83	0.74	0.91	0.78
Aerospace/Defense	77	1.23	24.28%	8.54%	1.04	3.40%	1.08	0.4819	38.74%	20.26%	1.06	1.20	0.94	0.99
Air Transport	18	1.44	103.43%	18.47%	0.81	4.19%	0.84	0.4110	31.74%	62.12%	0.61	0.85	0.76	0.67
Apparel	51	1.06	41.77%	11.11%	0.80	3.16%	0.83	0.5031	51.10%	16.56%	0.86	0.88	0.71	0.85
Auto & Truck	13	1.10	164.93%	5.93%	0.49	6.89%	0.53	0.5015	35.02%	88.39%	0.59	0.47	0.38	0.59
Auto Parts	46	1.21	50.86%	7.25%	0.88	7.44%	0.95	0.5746	50.43%	44.06%	1.14	1.08	0.94	0.92
Bank (Money Center)	7	1.00	177.75%	19.38%	0.43	23.33%	0.56	0.1740	17.74%	#DIV/0!	0.34	0.47	0.41	0.32
Banks (Regional)	611	0.57	62.92%	17.46%	0.39	10.89%	0.43	0.1582	18.26%	#DIV/0!	0.37	0.36	0.36	0.39

Значение коэффициента β<sub>levered</sub> 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, №217, ноябрь 2020 года, таблица 13 «Структура пассивов кредитных организаций, сгруппированных по источникам средств (млрд руб.)»,

D/E = **149,44%**

[http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/)

### ***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 40 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 41 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
Высокая	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
	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 42 Расчет степени риска**

Фактор риска	Степень риска			Результат
	Низкая	Средняя	Высокая	
Зависимость от ключевых сотрудников;	1	2	3	2

<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	
Корпоративное управление;	1	2	3	3
Зависимость от ключевых потребителей;	1	2	3	3
Зависимость от ключевых поставщиков;	1	2	3	2
<b>А. Итого (сумма):</b>				<b>10</b>
<b>Б. Рассчитанная степень риска (Б=А/4):</b>				<b>2,5</b>

Источник: Методология компании Deloitte, расчеты оценщика

Таблица 43 Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Рассчитанное значение	Размер премии за специфический риск
Низкая	$\geq 1,0$ но $< 1,5$	0 – 1,0%
Средняя	$\geq 2,0$ но $< 2,5$	2,0 – 3,0%
Высокая	$\geq 3,0$	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 3,25%.

Таблица 44 Расчет ставки дисконтирования и фактора дисконтирования

Наименование показателей	Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	Rf	1,47%
Премия за риск инвестирования в акционерный капитал	Rm-Rf	6,00%
Коэффициент бэта		0,8563
Премия за малую капитализацию	s1	3,89%
Специфический риск	s2	3,25%
Страновой риск	C	3,4941%
Стоимость СК по модели CAPM		17,24%

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.

$$(1 + 17,24\%) \times (1 + 4\%) / (1 + 1,7\%) - 1 = 19,89\%.$$

Прогнозы по инфляции в РФ и США:

<p>«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов». Дата представления 26.09.20 Г.</p> <p><a href="https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf">https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf</a></p>	<p>Таблица 1. Прогнозы Федерального комитета по открытым рынкам ФРС США по основным экономическим показателям на 2020–2021 годы</p>				
	2020		2021		
		Июнь	Сентябрь	Июнь	Сентябрь
	ВВП, %	-6,5	-3,7	5	4,0
	Уровень безработицы, %	9,3	7,6	6,5	5,5
Инфляция (PCE), % г/г	0,8	1,2	1,6	1,7	
Базовая инфляция (core PCE), % г/г	1,0	1,5	1,5	1,7	
<small>Источник: ФРС США.</small>					

### 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 постпрогножном периоде. Стоимость компании в постпрогножном периоде 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 постпрогножном периоде. 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 постпрогножном периоде,

G - денежный поток в последний год прогнозного периода,

Rn - ставка дисконта для собственного капитала,

g -- ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены ряд условий:

1. Темпы роста денежного потока будут стабильными.
2. Капитальные вложения в постпрогножном периоде 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.

Рассчитанная 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 АО «БАНК СГБ», без учета скидок на недостаточность контроля и низкую ликвидность, по доходному подходу на дату оценки составляет округленно 4 219 600 000 рублей.

С учетом скидки на недостаточную ликвидность в размере 0%, с учетом скидки на недостаточность контроля 0%, стоимость 100% СК АО «БАНК СГБ», по доходному подходу на дату оценки составляет округленно **4 219 600 000 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 акционерным обществам;
- ◆ неблагоприятные перспективы продажи акций компании или ее самой;
- ◆ ограничения на операции с акциями.

Объектом оценки выступает 100% пакет акций акционерного общества. Организация обладает недвижимостью в нескольких населенных пунктах Северо-Запада России. Банк развивается, замечено повышение его позиции в Банковском рейтинге.

Расчеты и по затратному, и по доходному подходам проведены с учетом принципа осторожности, с учетом текущих кризисных условий. Поэтому скидка на недостаточную ликвидность принята равной 0%.



## **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 АО «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 – 0,5.

### **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 АО «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 (0,5).

**Обобщение результатов оценки стоимости пакета акций  
АО «БАНК СГБ»**

Таблица 46

Подходы к оценке	Стоимость по подходу, руб.	Весовой Коэффициент	Расчеты
Сравнительный подход	НЕ ПРИМЕНЯЛСЯ		
Затратный подход	4 239 600 000	0,5	2 119 800 000
Доходный подход	4 219 600 000	0,5	2 109 800 000
Итоговое значение стоимости 100% пакета акций, руб.			4 229 600 000
То же, округленно, руб.			4 229 600 000

По состоянию на дату оценки рыночная стоимость пакета обыкновенных именных бездокументарных акций в размере 100% уставного капитала Акционерного общества «СЕВЕРГАЗБАНК» составляет округленно

**4 229 600 000 рублей**

**(Четыре миллиарда двести двадцать девять миллионов шестьсот тысяч рублей).**

**П Р И Л О Ж Е Н И Е 1**

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ОЦЕНЩИКА**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

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

Квалификационный аттестат:

- №000430-1 от 26.10.2017, Оценка недвижимости, действителен до 26.10.2020;
- №000431-3 от 26.10.2017, Оценка бизнеса, действителен до 26.10.2020;
- №006761-2 от 26.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 26.03.2021

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

Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020

Место работы (основное): Закрытое Акционерное Общество "Центр Независимой Оценки" (ИНН 7704155204)

Стаж в области оценочной деятельности: 23 лет

Общий стаж: 38 лет

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

- Плановая, 17.04.2013 - 17.04.2013, основание проведения: Решение №5562, результат: Пройдена;
- Плановая, 07.08.2015 - 31.08.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
- 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 23.09.2020 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 23 сентября 2020 г.

Дата составления выписки 23 сентября 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.

(подпись)

В.В. Зюриков





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Ильинская Татьяна Владимировна**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 500100532299**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**26 декабря 2007 года, регистрационный № 002352**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

0000855 \*



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

**09.11.2020 07-06328/20**

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 03.11.2020

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sr000.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 011AC475005AAB8AB94C1807D8AB782622

Владелец: Соколова Марина Георгиевна

Действителен: с 07.02.2020 до 07.05.2021

М.Г. Соколова



**ПОЛИС № 022-073-005070/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005070/20 от 16.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Ильинская Татьяна Владимировна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>143912, Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д.36, кв.119</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «03» июля 2020 г. по «02» июля 2021 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



\_\_\_\_\_  
 (Потапова Е.Ю.)

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

\_\_\_\_\_  
 (Ильинская Т.В.)  
 «16» июня 2020г.



**ПОЛИС № 022-073-004207/19**

**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 № 022-073-004207/19 от 29.11.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klitentam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Закрытое акционерное общество «Центр независимой оценки»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>121099, г. Москва, Прямой переулок, д.3\4, стр.1</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b> Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2020 г. по «31» декабря 2020 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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; - 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

**Страховщик:**

**ООО «Абсолют Страхование»**

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

М.п.

«29» ноября 2019г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**

**Закрытое акционерное общество**

**«Центр независимой оценки»**

Генеральный директор на основании Устава

М.п.

«29» ноября 2019г.

(Косарев Н.Ю.)





# 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

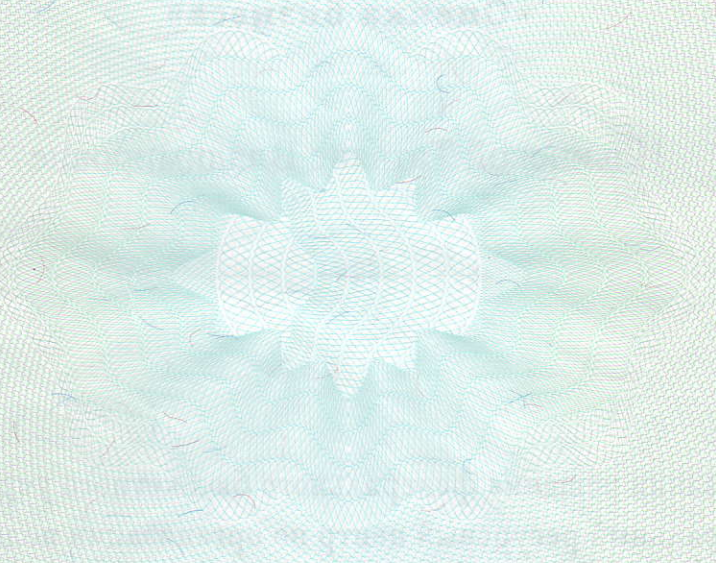
Директор



А.С. Бункин

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





000071 - KA3



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

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация <b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b>	по ОКПО	69003220		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714824912		
Вид экономической деятельности <b>Вложения в ценные бумаги</b>	по	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <b>117556, Москва г, Варшавское ш, д. № 95, корп. 1, оф. 3В</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7710290480		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027700305412		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.2	Финансовые вложения	1170	700 682	531 514	531 187
	в том числе:				
	Доли в уставном капитале ООО	1171	530 682	530 682	530 482
	Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1172	-	832	705
	Предоставленные долгосрочные займы	1173	170 000	-	-
4.3	Отложенные налоговые активы	1180	5	1 129	2 241
	в том числе:				
	Отложенные обязательства по оплате отпусков	1181	5	17	16
	Убыток по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг	1182	-	1 112	2 225
4.4	Прочие внеоборотные активы	1190	4 213	-	-
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам	1191	4 213	-	-
	Итого по разделу I	1100	704 900	532 643	533 427
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 257	140 754	23 414
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	28	13	27
	Дебиторская задолженность по процентам по краткосрочным займам	1232	658	106	22 774
	Денежные средства на брокерском счете	1233	1 525	140 138	138

	Проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете	1234	14	17	460
	Проценты по неснижаемому остатку на счете брокера	1235	-	449	-
	Расчеты по налогам и сборам	1236	32	31	15
4.5	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
4.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 267	21 437	124 493
	в том числе:				
	Расчетные счета		4 267	21 437	124 493
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	97 624	253 292	239 076
	<b>БАЛАНС</b>	1600	802 524	785 935	772 503

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.7	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	-	-	-
4.8	Резервный капитал	1360	3 968	3 300	2 526
4.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	35 966	20 370	7 781
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>801 497</b>	<b>785 233</b>	<b>771 870</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	1 004	617	554
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	1521	1 004	617	550
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1522	-	-	4
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
4.10	Оценочные обязательства	1540	23	85	80
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 027</b>	<b>703</b>	<b>634</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>802 524</b>	<b>785 935</b>	<b>772 503</b>

Генеральный  
директор

(подпись)

**Наганов Алексей Петрович**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
Организация <u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>	по ОКПО	31	12	2019	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>69003220</b>			
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2	<b>7714824912</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>64.99.1</b>			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	67	16		
		<b>384</b>			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	1 387	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 232)	-
5.1	Валовая прибыль (убыток)	2100	155	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-800504,45	(837)
	в том числе:			
	Оплата труда	2221	(358)	(247)
	Страховые взносы	2222	(108)	(75)
	Аудиторские услуги	2223	(110)	(110)
	Сопровождение программного обеспечения	2224	(7)	(3)
	Оценочное обязательство по оплате отпусков	2225	(32)	(167)
5.2	Прочие расходы	2226	(186)	(235)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(646)	(837)
5.3	Доходы от участия в других организациях	2310	79	38
	Проценты к получению	2320	20 443	17 410
	в том числе:			
	Проценты на остаток денежных средств на	23201	5 121	9 122
5.3	Проценты по выданным займам	23202	11 957	7 839
	Проценты на остаток денежных средств на счете брокера	23203	3 365	449
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	455	127
	в том числе:			
	Переоценка ценных бумаг	2341	454	127
	Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	2342	1	-
	Прочие расходы	2350	(133)	(76)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	(42)	(38)
	Услуги регистратора	2352	(37)	(37)
	Переоценка ценных бумаг	2353	(54)	-
	Прочие расходы	2354	-	(1)
5.4	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	20 198	16 662
	Текущий налог на прибыль	2410	(2 809)	(2 188)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	92	25
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 125)	(1 111)
	Прочее	2460	-	-
5.5	Чистая прибыль (убыток)	2400	16 264	13 363



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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	16 264	13 363
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор  Наганов Алексей Петрович  
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.



**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды		
0710004		
31	12	2019
69003220		
7714824912		
64.99.1		
67	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПОФ / 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 2017 г.	3100	761 563	-	-	2 526	7 781	771 870
Увеличение капитала - всего: За 2018 г.	3210	-	-	-	-	13 363	13 363
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	13 363	13 363
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
3217	-	-	-	-	-	-	-
3220	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	774	(774)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г. За 2019 г.	3200	761 563	-	-	3 300	20 370	785 233
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	16 264	16 264
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	16 264	16 264
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	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	668	(668)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	761 563	-	-	3 968	35 966	801 497

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 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	-	-
по другим статьям капитала			
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	801 497	785 233	771 870



Генеральный директор Наганов Алексей Петрович  
(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация <b>Акционерное общество "Созидание и развитие"</b> Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности <b>Вложения в ценные бумаги</b> Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b> Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
	по ОКПО	по ОКПО	0710005	31	12	2019
	ИНН	ИНН	69003220	7714824912		
	по ОКВЭД 2	по ОКВЭД 2	64.99.1			
	по ОКПОФ / ОКФС	по ОКПОФ / ОКФС	67	16		
	по ОКЕИ	по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	156 129	39 513
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступление процентов по неснижаемому остатку на расчетном счете	4114	5 123	9 565
проценты по займам выданным	4115	7 192	29 948
перевод денежных средств по брокерскому договору	4116	143 814	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 378)	(143 034)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(377)	(376)
в связи с оплатой труда работников	4122	(429)	(387)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 423)	(2 122)
перевод денежных средств по брокерскому договору	4125	-	(140 000)
страховые взносы	4126	(130)	(112)
прочие платежи	4129	(19)	(37)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	152 751	(103 521)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	79	665
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4213	-	627
	4214	79	38
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(170 000)	(200)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(200)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(170 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(169 921)	465



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
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	-	-
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	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(17 170)	(103 056)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	21 437	124 493
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	4 267	21 437
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный  
директор

  
(подпись)

**Наганов Алексей Петрович**

(расшифровка подписи)

20 марта 2020 г.



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской отчетности**  
**Акционерного общества «Созидание и развитие»**  
**за 2019 год.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «Созидание и развитие» (далее – Общество) за 2019 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей.

**1. Информация об Обществе.**

Полное наименование – Акционерное общество «Созидание и развитие»

Место нахождения Общества по уставу – г. Москва.

Фактический адрес Общества – 117556, г. Москва, Варшавское шоссе, д.95, корп.1, комната № 3в Помещения № II.

Данные о государственной регистрации Общества – Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице №012143276 серия 77, государственный регистрационный номер 5107746002502, дата внесения записи 08 декабря 2010 г. Межрайонная инспекция ФНС №46 по г. Москве.

Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения 05.10.2017г. в налоговом органе по месту нахождения - Инспекция Федеральной налоговой службы №26 по г. Москве. ИНН – 7714824912, КПП – 772601001.

Основным видом деятельности Общества является вложения в ценные бумаги.

Уставный капитал Общества составляет 761 563 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью и соответствует учредительным документам.

По состоянию на 31.12.2019 г. единственным акционером Общества является Акционерное общество Управляющая компания «Прогрессивные инвестиционные идеи» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом акций «Альтернативные инвестиции».

Ведение реестра акционеров Общества осуществляет Акционерное общество «Новый регистратор» (ОГРН 1037719000384, лицензия на право ведения реестров владельцев именных ценных бумаг № 045-13951-000001 выдана 30 марта 2006 г. Федеральной службой по финансовым рынкам РФ).

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Количество штатных сотрудников Общества на 31.12.2019г. составила 2 (два) человека, на 31.12.2018г. составила 2 (два) человека на 31.12.2017 г. составило 2 (два) человека.

Списочная численность за 2019 год составила 2 (два) человека, за 2018 год составила 2 (два) человека, за 2017 год составила 2 (два) человека.

С 17 мая 2014 г. и по 14 марта 2019 г. Генеральным директором Общества являлся Бережков Александр Владимирович, назначенный Решением единственного акционера Закрытого акционерного общества «Созидание и развитие» №7/14 от 16 мая 2014 г.

С 15 марта 2019 г. избран новый Генеральный директор Наганов Алексей Петрович сроком на 5 (пять) лет (Решение № 1/19 от 14.03.2019г.).

## **2. Управление Обществом.**

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

Совет директоров в 2017г., 2018г. и в 2019г. не формировался. Решение № 2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. Решение № 1/18 Единственного акционера Общества от 29.06.2018 г. Решение № 1/17 Единственного акционера Общества от 30.06.2017 г. Решение 3/16 Единственного акционера Общества от 30.06.2017г.,

Решением № 2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. избрана ревизионная комиссия Общества до следующего годового общего собрания акционеров в составе: Диланян Ваграм Гагикович – руководитель ревизионной комиссии, Глимакова Светлана Ивановна – член ревизионной комиссии.

Решением № 2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. аудитором Общества на 2019 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая перспектива» (ОГРН 1027700305412), являющееся членом саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» с 09.09.2016г. (Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603038533).

## **3. Основные положения учетной политики.**

3.1. Организация, форма и способы ведения бухгалтерского учета Общества устанавливаются на основании действующих нормативных документов:

- Федерального закона РФ № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. N 34н);
- Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" ПБУ 1/2008 (утв. Приказом Минфина России от 06.10.08. N 106н),
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. N 94н);
- Федеральным законом № 39-ФЗ от 22.04.96 г. «О рынке ценных бумаг»
- других нормативных (инструктивных) материалов с учетом последующих изменений и дополнений в них.

3.2. Учет основных средств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.03.2001

г. №26н (в редакции от 24.12.2010 г.). Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 (в редакции от 10.12.2010 г.).

В составе основных средств отражены машины и оборудование и другие виды основных средств стоимостью более 40 тыс. рублей за единицу и одновременно сроком полезного использования более 12 месяцев.

Амортизация начисляется линейным способом. В отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации.

Переоценка основных средств не производится.

Объекты основных средств стоимостью менее 40 тыс. рублей за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

3.3. Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина РФ от 16.10.2000 г. № 91н. (в редакции от 27.12.2007).

Амортизация начисляется линейным способом. В отчетности нематериальные активы отражены по первоначальной стоимости за вычетом сумм амортизации.

3.4. Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина РФ от 09.06.2011 г. №44н (в редакции от 25.10.2010 г.). Учет материально-производственных запасов производится по фактическим расходам на их приобретение.

3.5. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденным Приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. №154н (в редакции от 24.12.2010 г.). Списание курсовых разниц производится непосредственной на финансовый результат по мере совершения операций на конец отчетного периода. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации.

3.6. В Обществе создаются резервы по сомнительным долгам. Создание резерва утверждается приказом руководителя. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Формирование резерва по сомнительным долгам производится на основании инвентаризации расчетов, осуществляемой по состоянию на 31 декабря отчетного года. Сомнительным долгом признается любая задолженность, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Общество создает оценочное обязательство по предстоящей оплате заработанных не использованных отпусков работникам в размере сумм накопленных, но не использованных по состоянию на конец периода дней отпуска. Ежемесячно Общество производит отчисления в резерв по отпускам в размере 7,94% от Фонда оплаты труда и исчисленных страховых взносов. На последний день года сумма резерва корректируется в соответствии с фактическим количеством накопленных дней отпуска у сотрудников по состоянию на конец года.

3.7. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. №126н (в редакции от 27.04.2012 г.).

К финансовым вложениям Общества относятся государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя), вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочее.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке, и финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется. Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку организация производит ежеквартально. Финансовые вложения, по которым на отчетную дату текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в бухгалтерской отчетности по стоимости его последней оценки, т.е. по последней котировке, рассчитанной организатором торговли или по первоначальной стоимости.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки. В случае выбытия финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, часть из которых была приобретена в период после проведения последней переоценки, используется метод ФИФО. Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость при выбытии, оцениваются по первоначальной стоимости первых во времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО). Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций акционерных обществ), предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, оцениваются по первоначальной стоимости каждой выбывающей из приведенных единиц бухгалтерского учета финансовых вложений.

Резерв под обесценивание финансовых вложений создается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 г. № 126н (в редакции от 27.04.2012 г.). Резерв под обесценивание финансовых вложений создается по результатам проверки на обесценивание финансовых вложений. Проверка на обесценивание финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на конец отчетного года при наличии признаков обесценивания.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Общество отражает финансовые вложения (акции, приобретенные для дальнейшей перепродажи, краткосрочные долговые ценные бумаги, долговые ценные бумаги, приобретенные для дальнейшей перепродажи, краткосрочные займы, займы, по которым предполагается уступка права требования, срок погашения, которых не превышает одного года) как краткосрочные. Общество отражает финансовые вложения (паи (доли) в уставном капитале других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев, займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования) как долгосрочные.

3.8. Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, не предназначенные

для инвестиций, практически не подверженные риску изменения стоимости, срок обращения (погашения) которых составляет три месяца (банковский депозит до востребования, финансовые вложения, приобретаемые с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе не более трех месяцев, срочные банковские депозиты, сроком не более трех месяцев). Стоимость финансовых вложений, которые организация относит к денежным эквивалентам, отражается в бухгалтерском балансе по строке «Денежные средства и денежные эквиваленты» и показатель строки «Финансовые вложения» не формирует.

3.9. Учет доходов организации ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» №9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. №32н (в редакции от 27.04.2012 г.).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, оказания услуг. Выручка признается в том отчетном периоде, в котором организация признает задолженность покупателя согласно условиям договора, независимо от фактического поступления средств или иного имущества и (или) имущественных прав в оплату за отгруженную продукцию, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг. Обычным видом деятельности является: капиталовложения в ценные бумаги.

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

3.10. Учет расходов организации ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» №10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. №33н (в редакции от 27.04.2012 г.).

Общехозяйственные расходы являются для целей бухгалтерского учета управленческими расходами и отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы».

Расходы, учтенные на счете «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета «Управленческие расходы». К указанным расходам относятся: заработная плата, страховые взносы, арендные платежи, юридические и консультационные расходы, общехозяйственные расходы, расходы на услуги связи, расходы по коммунальным платежам и т.п.

Расходы от участия в уставных капиталах других организаций признаются расходами от обычных видов деятельности.

3.10. Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 г. (в редакции от 27.04.2012 г.).

Задолженность по кредитам и займам подразделяется на долгосрочную и краткосрочную. Организация, осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, если срок погашения по договору займа или кредита не превышает 12 месяцев, до истечения указанного срока в составе долгосрочной задолженности.

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

3.12. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н (в редакции от 24.12.2010 г.). Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете Организации на основании первичных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета.



3.13. Для отражения информации о наличии и движении ценностей и о контроле отдельных хозяйственных операций Организация использует забалансовые счета:

001- «Арендованные основные средства».

006- «Бланки строгой отчетности».

007- «Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов».

009- «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

010- «Износ основных средств».

011- «Основные средства, сданные в аренду».

3.14. Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств», утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. №11н.

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

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой или долевой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как текущие денежные потоки.

#### **4. Раскрытие информации по строкам бухгалтерского баланса.**

##### **4.1. Основные средства (стр. 1150 бухгалтерского баланса).**

По состоянию на 31.12.2019г. на забалансовом счете «Арендованные основные средства» числится часть арендуемого Обществом нежилого помещения, находящегося по адресу 117556, г. Москва, Варшавское ш. дом 95, корпус 1, помещение № II на сумму 510 тыс. рублей.

Объектов основных средств в 2019, 2018 на балансе Общества не было.

##### **4.2. Долгосрочные финансовые вложения (стр. 1170 бухгалтерского баланса).**

**Расшифровка строки 1171 бухгалтерского баланса «Доли в уставных капиталах других организаций».**

- На 31.12.2019 г. – 530 482 тыс. руб. доля в уставном капитале ООО 17,3928% .

- На 31.12.2018г. - 530 682 тыс. руб. доля в уставном капитале ООО 17,3929% .

Таблица 4.2.1 Расшифровка строки 1172 бухгалтерского баланса «Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг» (тыс. руб.)

Показатель	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Начислено	Списано	
Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	2019	832	454 (переоценка)	1 286 в т.ч.: 1232 продажа акций 54 (переоценка)	0
	2018	705	188 (переоценка)	61 (переоценка)	832

4.2.2. Расшифровка строки 1173 бухгалтерского баланса «Предоставленные долгосрочные займы»

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период					На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Поступило		Выбыло		Перевод из долгосрочных в краткосрочные финансовые вложения	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка
				Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка			
Предоставленные долгосрочные займы	2019	0	0	170 000	0	0	0	0	170 000	-
	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	-

В 2019 г. Обществом выдан долгосрочный заем в размере 170 000 тыс. руб.

В 2018 году Обществом долгосрочные займы не выдавались.

За период 2019, 2018 гг. резерв под обесценение долгосрочных финансовых вложений Обществом не создавался.

#### 4.3. Отложенные налоговые активы (стр. 1180 бухгалтерского баланса).

Таблица 4.3.1. Сведения о структуре отложенных налоговых активов.

Отложенный налоговый актив	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Начислено	Списано	
Отложенный налоговый актив – всего, в т.ч.	2019	1 129	4	(1 128)	5
	2018	2 241	6	(1 117)	1 129
Убыток по ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг за 2012 год	2019	1 112	-	(1 112)	0
	2018	2 225	-	(1 112)	1 112
Оценочные обязательства по оплате отпусков	2019	17	4	(16)	5
	2018	16	6	(5)	17

Налоговый убыток, полученный Обществом в течение 2012 г. по операциям с обращающимися ценными бумагами, на общую сумму 27 807 тыс. рублей, был уменьшен на сумму полученной Обществом налоговой прибыли:

- в 2018 году на 5 560 тыс. руб., в связи с чем по состоянию на 31.12.2018 г. сумма будущего неуплаченного налога составила 1 112 тыс. рублей.

- в 2019 году на 5 561 тыс. руб., в связи с чем по состоянию на 31.12.2019 г. сумма будущего неуплаченного налога зачтена полностью.

#### 4.4. Прочие внеоборотные активы (стр. 1190 бухгалтерского баланса).

За период 2019, 2018 гг. резерв по сомнительным долгам Обществом не создавался, просроченная долгосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. отсутствует.

#### 4.5. Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1240 бухгалтерского баланса).

Таблица 4.7.1. Сведения о движении краткосрочных финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период					На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Поступило		Выбыло		Перевод из долгосрочных в краткосрочные финансовые вложения	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка
				Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка	Первоначальная стоимость	Накопленная переоценка			
Предоставленные краткосрочные займы	2019	91 100							91 100	-
	2018	91 169		91 727		(91 796)			91 100	-

В 2019 г. Общество не выдавало краткосрочных займов. В 2018г. Обществом был заключен договор новации об слиянии трех займов о один с Российской организацией.

#### 4.6. Денежные средства (стр. 1250 бухгалтерского баланса)

Денежных средств в иностранной валюте за период 2019 и 2018 г. на расчетных счетах Общества не имело. Депозитных договоров в рублях иностранной валюте за период 2019 и 2018 гг. Общество не заключало.

#### 4.7. Уставный капитал (стр. 1310 бухгалтерского баланса).

Уставный капитал Общества составляет 761 563 тыс. рублей, по состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. увеличения и (или) уменьшения уставного капитала не происходило.

#### 4.8. Резервный капитал (стр. 1360 бухгалтерского баланса).

Величина резервного капитала Общества по состоянию на 01.01.2019 г. составляла 3 300 тыс. рублей. Решением №2/19 Единственного акционера Общества от 28.06.2019 г. часть чистой прибыли, полученной Обществом в 2018 г., была направлена на формирование резервного капитала в размере 668 тыс. рублей. Величина резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составила 3 968 тыс. рублей.

Величина резервного капитала Общества по состоянию на 01.01.2018 г. составляла 2 526 тыс. рублей. Решением №1/18 Единственного акционера Общества от 29.06.2018 г. часть чистой прибыли, полученной Обществом в 2017 г., была направлена на формирование резервного капитала в размере 774 тыс. рублей. Величина резервного капитала Общества по состоянию на 31.12.2018 г. составила 3 300 тыс. рублей.

#### 4.9. Нераспределенная прибыль (стр. 1370 бухгалтерского баланса).

По состоянию на 31.12.2019 г. нераспределенная прибыль Общества составила 35 966 тыс. руб. Величина нераспределенной прибыли отражена нарастающим итогом за вычетом

сформированного в 2019 г. резервного капитала в размере 668 тыс. руб., сумма чистой прибыли за 2019 г. составляет 16 264 тыс. руб. Дивиденды Обществом в 2019 г. не выплачивались.

По состоянию на 31.12.2018 г. нераспределенная прибыль Общества составила 20 370 тыс. руб. Величина нераспределенной прибыли отражена нарастающим итогом за вычетом сформированного в 2018 г. резервного капитала в размере 774 тыс. руб., сумма чистой прибыли за 2018 г. составляет 13 363 тыс. руб. Дивиденды Обществом в 2018 г. не выплачивались.

#### 4.10. Оценочные обязательства (стр. 1540 бухгалтерского баланса)

На протяжении 2019 г. Общество создавало оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков сотрудников.

Иных оценочных обязательств на протяжении 2019 и 2018 гг. Общество не создавало.

#### 4.11. Прочая информация.

По состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. на забалансовом счете 009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные» выданные Обществом поручительства третьим лицам отсутствуют.

В течение 2019г. и 2018г. Обществом обеспечения не выдавались.

Изменений сравнительных данных по строкам бухгалтерского баланса за 2018, 2017 гг. Обществом не производилось.

### 5. Раскрытие информации по строкам отчета о финансовых результатах.

5.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности (стр. 2110, 2120, 2100 отчета о финансовых результатах).

Основным видом деятельности Общества является капиталовложения в ценные бумаги (Код ОКВЭД 64.99.1).

Доходы по обычным видам деятельности за 2019 г. 155 тыс. руб. (строка 2100)

Доходы по обычным видам деятельности за 2018 г. отсутствовали.

#### 5.2. Управленческие расходы (стр. 2220 отчета о финансовых результатах)

Таблица 5.2.1. Структура прочих расходов.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2019 год	2018 год
Прочие расходы:	2226	(186)	(235)
–Аренда земельных участков, зданий, сооружений		(164)	(162)
–Информация, обязательная к раскрытию в СМИ		(3)	(2)
–Нотариальные услуги		(18)	(36)
–Услуги почты		(1)	-
–Проф. оценка рабочих мест			(35)
ИТОГО	2226	(186)	(235)

### 5.3. Доходы от участия в других организация (стр. 2310 отчета о финансовых результатах).

Таблица 5.3.1. Структура доходов от участия в других организациях.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2019 год	2018 год
Дивиденды по акциям	2310	79	38
ИТОГО	2310	79	38

Таблица 5.3.2. Расшифровка строки 23202 отчёта о финансовых результатах «Проценты по выданным займам» за 2019 год.

Сумма предоставленного займа	Дата фактической выдачи займа	Дата фактического погашения займа	Проценты, начисленные по займу
170 000	09.10.2019		4 214
91 100	26.12.2019		7 743

### 5.4. Расчеты по налогу на прибыль (стр. 2410, 2421, 2430, 2450 и 2460 отчета о финансовых результатах).

Таблица 5.5.1. Расчет по налогу на прибыль.

Наименование показателя	Код строки отчета о финансовых результатах	2019 год	2018 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, в т.ч.	2300	20 198	16 662
Текущий налог на прибыль, в т.ч.	2410	(2 809)	(2 188)
в т.ч. постоянные налоговые активы (обязательства) в том числе	2421	92	25
Постоянные налоговые активы, в т.ч.	–	92	25
– Расходы, не принимаемые для целей налогового учета, связанные с переоценкой ценных бумаг		92	25
Расходы, не принимаемые для целей налогового учета, связанные с хозяйственной деятельностью		–	–
Постоянные налоговые обязательства, в т.ч.	24211	–	–
– Расходы, не принимаемые для целей налогового учета, связанные с переоценкой ценных бумаг		–	–
Расходы, не принимаемые для целей налогового учета, связанные с хозяйственной деятельностью		–	–
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	–	–
Изменение отложенных налоговых активов, в т.ч.	2450	(1 125)	(1 111)
–Изменение ОНА при формировании оценочного обязательства по оплате отпусков		(13)	1
–Погашение ОНА убыток по ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг за 2012 год		(1 112)	(1 112)
Прочее	2460	–	–

### 5.5. Совокупный финансовый результат периода (стр. 2500 отчета о финансовых результатах).

В результате хозяйственной деятельности в 2019 г. Обществом получена прибыль в размере 16 264 тыс. рублей.

В 2018 г. Обществом получена прибыль в размере 13 363 тыс. рублей.

- Базовая прибыль на акцию (стр. 2900 отчета о финансовых результатах);
- по итогам 2019 г. составила 142 рублей;
  - по итогам 2018 г. составила 117 рублей.

Факторов, разводящих прибыль на акцию в 2018-2019 гг. не было.

#### 5.6. Прочая информация.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составляют 801 497 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2018 г. чистые активы составляли 785 233 тыс. рублей.

При составлении отчета о финансовых результатах за 2019 г. Общество не производило изменения сравнительных данных по строкам отчета за 2018 г.

### 6. Раскрытие информации по строкам отчета о движении денежных средств.

При составлении отчета о движении денежных средств за 2019 г. 2018 г. Общество не производило изменения сравнительных данных по строкам отчета.

### 7. Сделки со связанными сторонами.

Таблица 7.1. Информация о расчетах с управленческим персоналом (генеральным директором).

Наименование показателя	2019 год	2018 год	Отражение указанного показателя в бухгалтерской отчетности
Вознаграждение основному управленческому персоналу (оплата труда)	250	191	стр. 2221 отчета о финансовых результатах строка 4122 ОДДС
Страховые взносы во внебюджетные фонды	75	57	стр. 2222 отчета о финансовых результатах Строка 4126 ОДДС

#### 7.1. Операции со связанными сторонами.

Отражение операций в финансовой отчетности.

В таблице ниже указаны остатки и обороты по операциям со связанными сторонами.

#### Бухгалтерский баланс.

На 31.12.2019 г. (тыс. руб.)

Строки баланса	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Предоставленный долгосрочный займ (строка 1173)	-	-	170 000	170 000
Проценты по долгосрочным займам (строка 1190)	-	-	4 214	4 214



**Отчет о финансовых результатах**  
**За 2019 г. (тыс. руб.)**

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Проценты по долгосрочным займам (строка 23202)	-	-	4 214	4 214

**Отчет о движении денежных средств**

За 2019 г. (тыс. руб.)

Строки Отчета	Единственный акционер обыкновенных акций Общества	Дочерние компании	Прочие связанные стороны	Итого
Предоставление займов (строка 4223)	-	-	170 000	170 000

Иные операции со связанными сторонами в 2019 г. 2018г. у Общества отсутствовали.

**8. События после отчетной даты.**

Событий, которые повлияли на деятельности Общества после отчетной даты, не произошло.

**9. Прочая информация.**

Общество не участвовало в судебных разбирательствах в качестве истца или ответчика в течение 2018 г. и 2019г.

Общество не планирует в обозримом будущем изменять условия деятельности или прекращать деятельность.

Проверки контролирующими органами не производились.

Бухгалтерская отчетность за 2019 год подписана Генеральным директором АО «Созидание и развитие» Нагановым А.П.



Генеральный директор  
 АО «Созидание и развитие»

/А.П. Наганов/

«20» март 2020 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2020 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		30	09	2020
Организация	<u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	67	16	
Местонахождение (адрес)	<u>117556, Москва г, Варшавское ш, д. № 95, корп. 1, ком. 3В пом. II</u>	по ОКЕИ		
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	700 682	700 682	531 514
	в том числе:				
	Доли в уставном капитале ООО	1171	530 682	530 682	536 820
	Акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг	1172	-	-	832
	Предоставленные долгосрочные займы	1173	170 000	170 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	5	5	1 129
	в том числе:				
	Отложенные обязательства по оплате отпусков	1181	5	5	17
	Убыток по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг	1182	-	-	1 112
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 086	4 213	-
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность по процентам по долгосрочным займам	1191	18 086	4 213	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>718 773</b>	<b>704 900</b>	<b>532 643</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	701	2 257	140 754
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	28	28	13
	Дебиторская задолженность по процентам по краткосрочным займам	1232	635	658	106
	Денежные средства на брокерском счете	1233	-	1 583	140 138
	Проценты по неснижаемому остатку на расчетном счете	1234	7	14	17
	Проценты по неснижаемому остатку на счете брокера	1235	-	-	449
	Расчеты по налогам и сборам	1236	31	32	31
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	91 100	91 100	91 100
	в том числе:				
	Предоставленные краткосрочные займы	1241	91 100	91 100	91 100
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 614	4 267	21 437
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	7 614	4 267	21 437
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	99 415	97 624	253 292
	<b>БАЛАНС</b>	1600	818 189	802 524	785 935

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	4 781	3 968	3 300
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	50 523	35 966	20 370
	Итого по разделу III	1300	816 867	801 497	785 233
	<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	1 296	1 003	617
	в том числе:				
	Расчеты по налогам и сборам	1521	1 296	1 003	617
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	26	23	86
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 323	1 027	703
	<b>БАЛАНС</b>	1700	818 189	802 524	785 935

Руководитель



Наганов Алексей Петрович

(подпись)

(расшифровка подписи)

19 октября 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
		0710002		
		30	09	2020
Организация	<u>Акционерное общество "Созидание и развитие"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	67	16	384
		по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(623)	(636)
	в том числе:			
	Оплата труда	2221	(274)	(272)
	Страховые взносы	2222	(83)	(82)
	Аудиторские услуги	2223	(110)	(110)
	Оценочное обязательство по оплате отпусков	2224	(28)	(20)
	Прочие расходы	2225	(128)	(152)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(623)	(636)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	79
	Проценты к получению	2320	19 892	13 965
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	454
	в том числе:			
	Переоценка ценных бумаг	2341	-	454
	Прочие расходы	2350	(57)	(114)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	2351	(30)	(23)
	Услуги регистратора	2352	(27)	(28)
	Переоценка ценных бумаг	2353	-	(54)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	19 212	13 748
	Налог на прибыль	2410	(3 842)	(2 652)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 843)	(1 806)
	отложенный налог на прибыль	2412	1	(847)
	Прочее	2460	-	(2)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 370	11 094

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	15 370	11 094
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Наганов Алексей Петрович

(расшифровка подписи)

19 октября 2020 г.



## АО "Созидание и развитие"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2020 г. - Ноябрь 2020 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						
Субконто3						
09, Отложенные налоговые активы	4 673,86		1 827,59	0,02	6 501,43	
Оценочные обязательства и резервы	4 673,86		1 827,59	0,02	6 501,43	
26, Общехозяйственные расходы			720 523,44	720 523,44		
Аренда зданий, помещений			137 000,00	137 000,00		
Информация обязательная к раскрытию в СМИ			1 720,70	1 720,70		
Оценочное обязательство по оплате отпусков			34 355,83	34 355,83		
Программное обеспечение специализированное			4 000,00	4 000,00		
Расходы на аудит			110 000,00	110 000,00		
Страховые взносы			100 538,37	100 538,37		
ФОТ			332 908,54	332 908,54		
51, Расчетные счета	4 266 837,99		13 514 439,37	10 240 644,84	7 540 632,52	
АО "БАНК ГПБ" (Расчетный)	806 216,48		8 760 942,96	8 842 015,84	725 143,60	
Аренда зданий, помещений				150 700,00		
Доход от размещения на депозите			25 496,90			
Информация обязательная к раскрытию в СМИ				1 720,70		
Комиссии банков				21 880,00		
Налог на прибыль				3 562 049,00		
Перевод денежных средств на расчетный счет			100 000,00	4 500 000,00		
Поступление денежных средств с брокерского счета			1 524 862,28			
Программное обеспечение специализированное				4 000,00		
Проценты по займам выданным			7 110 583,78			
Расходы на аудит				110 000,00		
Расходы по выпуску и обслуживанию собственных ЦБ				33 000,00		
Страховые взносы				106 389,04		
ФОТ				352 277,10		
МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ "БАНК СГБ" (Расчетный)	3 460 621,51		4 753 496,41	1 398 629,00	6 815 488,92	
Доход от размещения на депозите			253 496,41			
Комиссии банков				14 930,00		

Налог на прибыль				1 283 699,00		
Перевод денежных средств на расчетный счет			4 500 000,00	100 000,00		
58, Финансовые вложения	791 782 000,00				791 782 000,00	
58.01, Паи и акции	530 682 000,00				530 682 000,00	
58.01.1, Паи	530 682 000,00				530 682 000,00	
ООО "Нординвест"	530 682 000,00				530 682 000,00	
58.03, Предоставленные	261 100 000,00				261 100 000,00	
АО "Регент"	170 000 000,00				170 000 000,00	
РПД-Рязань ИК ЗАО	91 100 000,00				91 100 000,00	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками	14 780,00		573 141,40	556 441,40	31 480,00	
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками			282 720,70	282 720,70		
АО "Интерфакс"			1 720,70	1 720,70		
АО "Новый регистратор"			30 000,00	30 000,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			4 000,00	4 000,00		
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			110 000,00	110 000,00		
САВ-Трейд ООО			137 000,00	137 000,00		
60.02, Расчеты по авансам выданным	14 780,00		290 420,70	273 720,70	31 480,00	
АО "Интерфакс"			1 720,70	1 720,70		
АО "Новый регистратор"			24 000,00	21 000,00	3 000,00	
АО "ПФ "СКБ Контур"			4 000,00	4 000,00		
Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна	1 080,00				1 080,00	
ООО Аудиторская служба "РЦБ-Деловая Перспектива"			110 000,00	110 000,00		
САВ-Трейд ООО	13 700,00		150 700,00	137 000,00	27 400,00	
68, Расчеты по налогам и сборам		986 717,58	9 599 564,68	9 461 834,68		848 987,58
68.01, НДФЛ при исполнении обязанностей налогового	16 308,53		45 796,00	45 796,00	16 308,53	
68.04, Налог на прибыль		1 003 026,11	9 553 768,68	9 416 038,68		865 296,11
68.04.1, Расчеты с бюджетом		1 003 026,11	4 845 748,00	4 708 018,00		865 296,11
68.04.2, Расчет налога на прибыль			4 708 020,68	4 708 020,68		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15 412,41		106 389,04	106 387,68	15 413,77	
69.01, Расчеты по социальному страхованию	1 987,03		10 216,03	10 216,03	1 987,03	
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению	13 305,80		77 501,33	77 500,97	13 306,16	
69.02.2, Накопительная часть трудовой пенсии	0,13				0,13	
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование	13 305,67		77 501,33	77 500,97	13 306,03	

69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию	103,48		17 966,13	17 966,13	103,48	
69.03.1, Федеральный фонд ОМС	103,48		17 966,13	17 966,13	103,48	
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных	16,10		705,55	704,55	17,10	
70, Расчеты с персоналом по оплате труда		164,57	352 277,10	352 277,10		164,57
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 423 574,66		24 318 282,34	8 914 439,37	21 827 417,63	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	13 470,00				13 470,00	
САВ-Трейд ООО	13 470,00				13 470,00	
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 410 104,66		24 318 282,34	8 914 439,37	21 813 947,63	
АО "Регент"	4 213 671,23		16 960 519,10		21 174 190,33	
Банк ГПБ (АО)	1 526 879,83		23 581,01	1 550 359,18	101,66	
Московский филиал "БАНК СГБ"	11 886,03		246 552,46	253 496,41	4 942,08	
ООО "АЛОП +"	0,45				0,45	
РПД-Рязань ИК ЗАО	657 667,12		7 087 629,77	7 110 583,78	634 713,11	
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		3 968 186,45		813 208,42		4 781 394,87
82.01, Резервы, образованные в соответствии с законодательством		3 968 186,45		813 208,42		4 781 394,87
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		35 966 155,11	813 208,42			35 152 946,69
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		35 966 155,11	813 208,42			35 152 946,69
90, Продажи			720 523,44	720 523,44		
90.08, Управленческие			720 523,44		720 523,44	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			720 523,44		720 523,44	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				720 523,44		720 523,44
<...>				720 523,44		
91, Прочие доходы и расходы			24 318 282,34	24 318 282,34		
91.01, Прочие доходы				24 318 282,34		24 318 282,34

Проценты на остаток денежных средств на расчетном счете в рублях				270 133,47		
Проценты по выданным займам в рублях				24 048 148,87		
91.02, Прочие расходы			66 810,00		66 810,00	
Расходы на услуги банков			36 810,00			
Услуги реестродержателя			30 000,00			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			24 251 472,34		24 251 472,34	
<...>			24 251 472,34			
96, Резервы предстоящих расходов	23 369,21		25 217,87	34 355,83		32 507,17
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	23 369,21		25 217,87	34 355,83		32 507,17
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям	17 948,70		19 368,56	26 386,98		24 967,12
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам	5 420,51		5 849,31	7 968,85		7 540,05
99, Прибыли и убытки			5 426 716,55	24 251 475,02		18 824 758,47
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			720 523,44	24 251 472,34		23 530 948,90
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			720 523,44	24 251 472,34		23 530 948,90
99.02, Налог на прибыль			4 706 189,80		4 706 189,80	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль			4 706 189,78		4 706 189,78	
99.02.4, Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств			0,02		0,02	
99.09, Прочие прибыли и			3,31	2,68	0,63	
<b>Итого</b>	<b>802 507 278,92</b>	<b>802 507 278,92</b>	<b>80 490 393,58</b>	<b>80 490 393,58</b>	<b>821 203 445,35</b>	<b>821 203 445,35</b>
001, Арендованные основные средства	539 291,36			29 282,68	510 008,68	

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2019
Организация <u>Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест"</u>	по ОКПО	30246081		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7703752511		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>	по	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>123022, Москва г, Сергея Макеева ул, д. № 13, этаж 1 пом. VII ком. 2</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива»</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7710290480		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700305412		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	3 128 765	3 026 665	3 135 065
	в том числе:				
	акции	1171	2 776 765	2 776 665	2 776 665
	депозит	1172	250 000	250 000	250 000
	займы выданные	1173	102 000	-	108 400
	Отложенные налоговые активы	1180	6	8	5
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1181	6	8	5
3.2	Прочие внеоборотные активы	1190	2 528	-	15 908
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	2 528	-	15 908
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 131 299</b>	<b>3 026 673</b>	<b>3 150 978</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	18 500	11 334	83
	в том числе:				
	проценты по депозитам и МНО	1231	10	86	83
	проценты по выданным займам	1232	18 490	11 248	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	78 400	58 400	-
	в том числе:				
	займы выданные	1241	78 400	58 400	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 358	110 003	25 911
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	10 358	110 003	25 911
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>107 258</b>	<b>179 737</b>	<b>25 994</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 238 557</b>	<b>3 206 410</b>	<b>3 176 972</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	186 336	154 483	125 109
	Итого по разделу III	1300	3 236 336	3 204 483	3 175 109
	<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	-	-	-
3.4	Кредиторская задолженность	1520	2 193	1 888	1 837
	в том числе:				
	расчеты по налогам и сборам	1521	2 188	1 883	1 832
	расчеты с поставщиками	1522	5	5	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.5	Оценочные обязательства	1540	28	38	26
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1541	28	38	26
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 221	1 926	1 863
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 238 557	3 206 410	3 176 972

Генеральный  
директор:

*Кострикина Ирина Николаевна*  
(подпись)

Кострикина Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

16 марта 2020 г.





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

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест"</b>	по ОКПО <b>30246081</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН <b>7703752511</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	по ОКВЭД 2 <b>64.99.1</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ <b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.2	Управленческие расходы	2220	(454)	(495)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(454)	(495)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.3	Проценты к получению	2320	40 304	37 244
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 774
	в том числе:			
	продажа паев	2341	-	1 774
	Прочие расходы	2350	(34)	(1 803)
	в том числе:			
	себестоимость паев	2351	-	(1 769)
	комиссии банков	2352	(32)	(25)
	нотариальные услуги	2353	-	(6)
	госпошлина	2354	(1)	(3)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	39 816	36 720
4.4	Текущий налог на прибыль	2410	(7 962)	(7 348)
	в т.ч. постоянные налоговые активы (обязательства)	2421	(1)	(1)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2)	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	31 852	29 374



**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
по ОКПО \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
по ОКВЭД 2 \_\_\_\_\_  
по ОКОПФ / ОКФС \_\_\_\_\_  
по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
0710005		
31	12	2019
30246081		
7703752511		
64.99.1		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 610	6 260
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по минимальному неснижаемому остатку на р/сч	4114	5 610	4 486
прочие поступления	4119	-	1 774
Платежи - всего	4120	(8 155)	(9 583)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(178)	(201)
в связи с оплатой труда работников	4122	(220)	(221)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(7 657)	(7 297)
страховые взносы	4125	(66)	(67)
комиссии банков	4126	(32)	(25)
прочие платежи	4129	(2)	(1 772)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 545)	(3 323)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	25 000	87 415
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	50 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	25 000	37 415
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(122 100)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(100)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(122 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(97 100)	87 415

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
в том числе:			
сообщественникам (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	-	-
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	-	-
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(99 645)	84 092
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	110 003	25 911
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	10 358	110 003
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный  
директор:

*Ирина Николаевна*  
(подпись)

Кострикина Ирина  
Николаевна  
(рабочий образ подписи)

16 марта 2020 г.



## Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2019 г.

	Коды				
	0710004				
	31	12	2019		
	30246081				
	7703752511				
	64.99.1				
12300	16				
384					

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
по ОКПО  
ИНН по  
ОКВЭД 2  
по ОКПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Нордвест"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / 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 2017 г.	3100	3 050 000	-	-	-	125 109	3 175 109
<u>За 2018 г.</u>	3210	-	-	-	-	29 375	29 375
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	29 375
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3216	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	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	-	-	-

форма 0710004 с.2

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	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	3 050 000	-	-	-	154 483	3 204 483
Увеличение капитала - всего: За 2019 г.	3310	-	-	-	-	31 852	31 852
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	31 852	31 852
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	3 050 000	-	-	-	186 336	3 236 336



**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
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 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	3 236 336	3 204 483	3 175 109

Генеральный директор:  \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Костина Ирина Николаевна**  
 (расшифровка подписи)



16 марта 2020 г.

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к годовой бухгалтерской отчетности**  
**Общества с ограниченной ответственностью «Нординвест»**  
**за 2019 год.**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Нординвест» (далее - Общество) за 2019 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей.

**1. Общие сведения**

**1.1. Информация об Обществе.**

Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Нординвест»**

Сокращенное наименование: **ООО «Нординвест»**

Организационно-правовая форма: **Общество с ограниченной ответственностью**

Дата о государственной регистрации: **02.08.2011 г.**

Основной государственный регистрационный номер: **1117746731882**

Номер свидетельства о государственной регистрации: серия **77 № 012077287**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7703752511**

Код причины постановки на учет (КПП): **770301001**

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

Место нахождения единоличного исполнительного органа: **123022, г. Москва, ул. Сергея Макеева, дом № 13, этаж 1, пом. VII, ком. 2.**

Филиалов и представительств у Общества нет.

Последняя редакция Устава утверждена решением Внеочередного общего собрания участников (Протокол № 1-18 от 02.02.2018 г.).

Основным видом деятельности Общества является **капиталовложения в ценные бумаги.**

Списочная численность сотрудников Общества:

на 31.12.2019 г. - 2 (два) человека

на 31.12.2018 г. - 2 (два) человека

на 31.12.2017 г. - 2 (два) человека

**1.2. Уставный капитал:**

Уставный капитал оплачен полностью и соответствует учредительным документам. Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников. Размер уставного капитала Общества на 31.12.2019 г. составляет 3 050 000 000 (Три миллиарда пятьдесят миллионов рублей 00 копеек).

**1.3. Сведения об участниках:**

Размер доли участников в уставном капитале Общества определяется в процентах. В 2019 г. и в 2017 г. изменений в составе участников Общества и размере владения долями не было. В 2018 г. в составе участников Общества произошли изменения:

Владельцы доли	Стоимость на 31.12.2019 г.	Размер доли, %	Стоимость на 31.12.2018 г.	Стоимость на 31.12.2017 г.	Размер доли, %
АО «Инвестиционный альянс»	639 411	20,9643	639 411	639 411	20,9643

АО «Независимые инвестиции»	639 411	20,9643	639 411	639 411	20,9643
АО «Системное развитие»	639 411	20,9643	639 411	639 411	20,9643
АО «Партнерские инвестиции»	601 282	19,7142	601 282	601 282	19,7142
АО «Созидание и развитие»	530 485,	17,3929	530 485	530 482	17,3928
Физическое лицо – резидент РФ	-	-	-	3	0,001
<b>Итого</b>	<b>3 050 000</b>	<b>100%</b>	<b>3 050 000</b>	<b>3 050 000</b>	<b>100 %</b>

#### 1.4. Сведения о структуре управления

Высшим органом управления Обществом является общее собрание участников.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

С 30 апреля 2014 г. по настоящее время Генеральным директором является Кострикина Ирина Николаевна.

Решением Общего собрания участников ревизором Общества до следующего очередного общего собрания участников утверждена Авриш Ксения Михайловна.

Решением Общего собрания участников аудитором Общества на 2019 год утверждено Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива»-Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (Основной регистрационный номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций 11906082854).

## 2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Нординвест» была утверждена приказом № 13 от 28 декабря 2017 г.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2019 г. составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

**Годовая бухгалтерская отчетность Общества состоит из:**

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета о движении денежных средств;
- отчета об изменениях капитала;
- пояснений к годовой бухгалтерской отчетности.

Содержание и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, других отчетов и приложений применяются последовательно от одного отчетного периода к другому.

Если данные за период, предшествующий отчетному году несопоставимы с данными за отчетный период, то первые из названных данных подлежат корректировке исходя из правил, установленных нормативными актами.

Инвентаризация проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

### 2.1. Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть

по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

К доходам от обычных видов деятельности относятся поступления, связанные с капиталовложением в ценные бумаги, т.е. доход от финансовых вложений в ценные бумаги и доли хозяйственных обществ, приобретенных в долгосрочной перспективе (на срок более 1 года).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями организации. К ним относятся: проценты по депозитным вкладам, проценты, начисляемые на остаток денежных средств на расчетном счете, проценты по выданным займам, дивиденды от участия в уставном капитале других организаций, положительные курсовые разницы.

## **2.2. Признание расходов**

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

Общество рассчитывает себестоимость оказанных услуг, выполненных работ, с учетом выделения управленческих расходов. К управленческим расходам относятся: заработная плата, страховые взносы, арендные платежи, канцелярские расходы, расходы на услуги связи, расходы по коммунальным платежам, аудиторские услуги и т.п. Бухгалтерский учет расходов ведется с использованием счета 26 «Общехозяйственные расходы».

К прочим расходам относятся: проценты по займам и кредитам, комиссии банков, отрицательные курсовые разницы.

Курсовые разницы в отчете о финансовых результатах отражаются свернуто, независимо от их существенности.

## **2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

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

## **2.4. Финансовые вложения**

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

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

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Общество не проводит переоценку финансовых вложений, не котируемых на ОРЦБ.

Исключение составляют случаи реализации (выбытия) долгосрочных финансовых вложений (акций и долей участия в обществах с ограниченной ответственностью), включая внесение указанных финансовых вложений в уставный капитал другой организации.

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

Предоставленные займы отражаются по строке 1170, если срок погашения займа

составляет более 12 месяцев с отчетной даты.

2.4.3. Проверка на обесценение финансовых вложений осуществляется один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое снижение стоимости финансовых вложений в течение последних 3 (трех) лет, организация образует резерв под их обесценение на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Учетной стоимостью финансовых вложений является та стоимость, по которой они отражены в учете, т.е. их первоначальная стоимость. Расчетная стоимость определяется на основе соответствующего расчета.

## 2.5. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков работников формируются ежемесячно. По состоянию на последний календарный день отчетного года проводится инвентаризация начисленного оценочных обязательств на оплату отпусков. По итогам инвентаризации сальдо 96 счета «Оценочные обязательства» может корректироваться.

## 2.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

2.6.1. Общество относит к денежным эквивалентам высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств, подверженные незначительному риску изменения стоимости: депозиты до востребования.

2.6.2. Денежные средства в депозитах, независимо от срока размещения, выданные займы, краткосрочные государственные ценные бумаги, краткосрочные векселя, привилегированные акции, приобретенные незадолго до объявленного срока погашения, и т.п. относятся к финансовым вложениям.

2.6.3. К денежным потокам от текущей деятельности Общество относит операции по размещению денежных средств на краткосрочных депозитах сроком до 1 (одного) года и проценты по краткосрочным депозитам, а также проценты, поступившие на расчетный счет по генеральному соглашению о поддержании минимального неснижаемого остатка.

2.6.4. К денежным потокам от инвестиционной деятельности Общество относит операции по размещению денежных средств на долгосрочных депозитах сроком размещения свыше 1 (одного) года и проценты по долгосрочным депозитам. При переклассификации долгосрочных депозитов в краткосрочные в бухгалтерском балансе, денежные потоки по ним также будут показываться в разделе от инвестиционной деятельности.

2.6.5. К денежным потокам от инвестиционной деятельности Общество относит операции по предоставлению займов другим лицам и возврату займов, проценты по займам, независимо от срока предоставления.

## 2.7. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество ведет бухгалтерский учет с отражением разниц, возникающих из-за расхождения между бухгалтерской прибылью и прибылью, исчисленной в соответствии с требованиями гл. 25 НК РФ. Обязанность формировать эти показатели установлена ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", утв. Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

## 2.8. Налоги и налогообложение

### 2.8.1. Расчеты по налогу на добавленную стоимость

Общество не применяет положения п. 4 ст. 170 НК РФ к тем налоговым периодам, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операций по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5% общей



величины совокупных расходов на производство.

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

#### 2.8.2. Расчеты по налогу на прибыль

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

### 2.9. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Установлено, что существенная ошибка - это та, в результате исправления которой показатель бухгалтерской отчетности изменится более чем на 10%.

### 2.10. Уровень существенности показателей бухгалтерской отчетности

Существенные показатели об отдельных видах активов и обязательств, доходах и расходах выделяются из состава соответствующей группы статей в отдельные статьи (строки) бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о движении денежных средств. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

## 3. Раскрытие информации по строкам бухгалтерского баланса

### 3.1 Пояснения к строке 1170 «Финансовые вложения»

Общество владеет именными обыкновенными акциями дочерней кредитной организации в количестве 6 612 153 штук, что составляет 100% уставного капитала.

Стоимость пакета акций составляет 2 776 665 тыс. рублей. Номинальная стоимость одной ценной бумаги составляет 100 руб. Балансовая стоимость одной акции – 419,93 рублей.

В 2019 г. ООО «Нординвест» учредило дочернее акционерное общество. ООО «Нординвест» владеет обыкновенными именными акциями вновь созданного общества в количестве 100 (ста) штук, что составляет 100% уставного капитала.

Стоимость пакета акций составляет 100 тыс. руб. Балансовая стоимость одной акции – 1000 руб.

Обществом размещен долгосрочный депозит в кредитной организации – дочерней компании на 250 000 тыс. рублей.

В 2019 г. Обществом выдан долгосрочный заем российской компании на сумму 102 000 тыс.руб. по ставке 10,9% годовых.

Финансовые вложения	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Акции кредитной организации	2 776 665	2 776 665	2 776 665
Акции дочерней компании	100	-	-
Депозит долгосрочный	250 000	250 000	250 000
Предоставленные долгосрочные займы	102 000	-	108 400
<b>Итого</b>	<b>3 128 765</b>	<b>3 026 665</b>	<b>3 135 065</b>

По состоянию на 31.12.2019 г. и на 31.12.2018 г. выданный Обществом долгосрочный заем российской компании – участнику Общества отражается в составе краткосрочных финансовых вложений – 58 400 тыс. руб»

На основании п 38 ПБУ 19/02 Общество проводит проверку на наличие снижения стоимости финансовых вложений один раз в год – 31 декабря.

Так как акции дочерней компании не имеют текущей рыночной стоимости, то для определения расчетной стоимости акций используется стоимость чистых активов (собственного капитала) организации.

Анализ стоимости чистых активов кредитной организации за последние три года показал, что оснований для создания резерва под обесценение акций на 31.12.2019 г. нет.

Анализ стоимости чистых активов учрежденной в 2019 году дочерней компании показал, что оснований для создания резерва под обесценение акций на 31.12.2019 г. нет.

### **3.2 Пояснения к строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»**

По строке 1190 бухгалтерского баланса отражены начисленные проценты по долгосрочным договорам займа, так как условиями договоров предусмотрено, что проценты выплачиваются с основной суммой долга.

### **3.3 Пояснения к строке 1240 «Финансовые вложения»**

По строке 1241 по состоянию на 31.12.2019 г. и на 31.12.2018 г. отражены выданные краткосрочные займы российским компаниям, в том числе выданный Обществом заем российской компании - участнику Общества на 58 400 тыс. руб. (результат переклассификации финансового вложения), до погашения займа осталось менее 1 года. Проценты по займу (на 31.12.2019 г. - 16 796 тыс. руб.; на 31.12.2018 г. – 11 248 тыс.руб.) отражены в составе дебиторской задолженности (строка 1232).

На 31.12.2019 г. числится также выданный заем дочерней компании в размере 20 000 тыс.руб., со сроком погашения менее 1 года. Проценты по займу на 31.12.2019 г. (1 694 тыс.руб.) отражены в составе дебиторской задолженности (строка 1232)

### **3.4 Пояснения к строке 1520 «Кредиторская задолженность»**

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Расчеты по аренде помещения	5	5	5
Расчеты с бюджетом по налогу на прибыль	2 188	1 883	1 832
<b>Итого</b>	<b>2 193</b>	<b>1 888</b>	<b>1 837</b>

### **3.5 Пояснения к строке 1540 «Оценочные обязательства»**

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
Оценочные обязательства по отпускам 2019 г.	38	23	(33)	28
Оценочные обязательства по отпускам 2018 г.	26	50	(38)	38
Оценочные обязательства по отпускам 2017 г.	15	28	(17)	26

Других оценочных обязательств Общество не создавало.

#### 4. Пояснения к Отчету о финансовых результатах

##### 4.1 Пояснения к строке 2110 «Выручка»

В 2019 г. и в 2018 г. выручки по основному виду деятельности не было.

##### 4.2 Пояснения к строке 2220 «Управленческие расходы»

Наименование показателя	2019 г.	2018 г.
Аренда помещения	59	58
Расходы на оплату труда	195	213
Страховые взносы	59	64
Расходы на аудит	88	88
Оценочные обязательства по отпускам	22	22
Нотариальные расходы	19	6
Специальная оценка условий труда	-	25
Прочие расходы	12	19
<b>Итого</b>	<b>454</b>	<b>495</b>

##### 4.3 Пояснения к строке 2320 «Проценты к получению»

Наименование показателя	2019 г.	2018 г.
Проценты по депозитным вкладам.	25 000	25 157
Проценты, начисленные на минимальный неснижаемый остаток денежных средств на расчётном счете в кредитной организации	5 534	4 332
Проценты к получению по выданным займам	9 770	7 755
<b>Итого</b>	<b>40 304</b>	<b>37 244</b>

##### 4.4 Расчет текущего налога на прибыль

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового обязательства (актива), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Величина условного расхода/дохода по налогу на прибыль определена как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку налога на прибыль. Полученная сумма скорректирована на суммы постоянного налогового обязательства и отложенного налогового актива.

Временные разницы (отложенные налоговые активы) образовались в результате формирования оценочного обязательства по оплате отпусков.

Постоянные разницы (постоянные налоговые обязательства) возникли в результате того, что в бухгалтерском учете имеются расходы, которые не приняты к расчету при определении налоговой базы по налогу на прибыль: *расходы нотариуса, штрафные санкции.*

Наименование показателя	Код строки	2019 г.	2018 г.
Прибыль до налогообложения	2300	39 816	36 720
Условный расход по налогу на прибыль (20%)		7 963	7 344
Текущий налог на прибыль	2410	(7 962)	(7 348)
В том числе постоянные налоговые обязательства	2421	(1)	(1)
Изменение отложенного налогового актива	2450	(2)	3
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>31 852</b>	<b>29 374</b>

### 5. Отчет о движении денежных средств.

Отчет составлен в соответствии с ПБУ 23/2011 – приказ Минфина РФ от 02.02.2011 г. № 11н.

Пояснения к отдельным строкам отчета о движении денежных средств»

Наименование показателя	Код строки	2019 г.	2018 г.
Прочие поступления всего, в том числе:	4119	-	1774
<i>Продажа паев</i>		-	1774
Прочие платежи, в том числе:	4129	2	1772
<i>Госпошлина</i>		1	3
<i>Покупка паев</i>		-	1769
<i>Пени</i>		1	-

По строке 4214 в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности отражены проценты по долгосрочному (субординированному) депозиту, сроком размещения более 1 года и проценты по выданному займу.

Наименование показателя	Код строки	2019 г.	2018 г.
Поступления процентов в том числе:	4214	25 000	37 415
<i>Проценты по субординированному депозиту</i>		25 000	25 000
<i>Возврат процентов по выданному займу</i>		-	12 415

Наименование показателя	Код строки	2019 г.	2018 г.
<i>Возвращен предоставленный заем российской компании</i>	4213	-	50 000
<i>Предоставлен заем российской компании</i>	4223	122 000	-

### 6. Информация о связанных сторонах и операциях с ними.

Связанными сторонами Общества являются:

- Участники Общества
- Дочерние общества
- Члены одной группы
- Управленческий персонал (Генеральный директор).

- Члены одной группы – участники Обществ.

Сделки и расчеты с участниками Общества

Вид сделки	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	Отражение операций в Бухгалтерском балансе
Займы выданные	58 400	58 400	строка 1240/1241
Проценты по выданным займам	16 796	11 248	строка 1232

Вид сделки	2019	2018	Отражение в ОФР
Проценты по выданным займам	5 548	5 548	строка 2320

**- Член одной группы – дочерняя компания.**

**Сделки с дочерними компаниями**

Вид сделки	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	Отражение операций в Бухгалтерском балансе
Займы выданные	20 000	-	строка 1240/1241
Проценты по выданным займам	1 694	-	строка 1232
Вклад в Уставный капитал дочерней компании	100	-	строка 1171

Вид сделки	2019	2018	Отражение в ОФР
Проценты по выданным займам	1 694	-	строка 2320

Показатели	2019	2018	Операции в ОДДС
Займы выданные	20 000	-	строка 4223
Оплата Уставного капитала дочерней компании	100	-	строка 4222

**В Обществе открыты расчетные счета (рублевый)**

Вид сделки	На 31.12.2019 г.	На 31.12.2018 г.	Отражение операций в Бухгалтерском балансе
Остаток денежных средств на расчетном счете	10 358	109 985	строка 1251
Депозит долгосрочный (Субординированный депозит)	250 000	250 000	строка 1172
Проценты по МНО	10	86	строка 1231

Вид сделки	2019 г.	2018 г.	Отражение в ОФР
Проценты по МНО	5 534	4 331	строка 2320
Проценты по долгосрочному депозиту	25 000	25 000	строка 2320
Услуги банка за ведение и обслуживание расчетного счета	(15)	(15)	строка 2353

Вид сделки	2019 г.	2018 г.	Отражение в ОДДС
Остаток денежных средств на расчетном счете на 31 декабря	10 358	109 985	строка 4500
Получены проценты по МНО	5 610	4 486	строка 4114
Получены проценты по долгосрочному депозиту	25 000	25 000	строка 4214
Услуги банка за ведение и обслуживание расчетного счета	15	15	строка 4126

Незавершенные операции на 31 декабря на 2019 г.:

Долгосрочный договор банковского вклада (Субординированный депозит).

Сделки по размещению денежных средств на МНО.

Незавершенные операции на 31 декабря на 2018 г.:  
 Долгосрочный договор банковского вклада (Субординированный депозит)  
 Сделки по размещению денежных средств на МНО.

- **Основной управленческий персонал** (Генеральный директор).

Выплаты основному управленческому персоналу

Выплаты	2019 г.	2018 г.	Отражение операций в ОФР
Оплата труда	41	40	строка 2220
Страховые взносы	12	12	строка 2220

Выплаты	2019 г.	2018 г.	Отражение операций в ОДДС
Оплата труда	41	40	строка 4122
Страховые взносы	12	12	строка 4125

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

#### 7. Выданные обеспечения.

В 2019 и 2018 годах выданных обеспечений у Общества не было.

#### 8. Прочая информация

##### **Информация об участии в совместной деятельности.**

В 2019 году Общество операции по совместной деятельности не осуществляло.  
 Вкладов по договорам простого товарищества не имеет.

##### **Условные факты хозяйственной деятельности.**

По состоянию на 31.12.2019 г. и на 31.12.2018 г. Общество не имеет открытых судебных дел, информация о которых подлежит раскрытию и влияет на бухгалтерскую отчетность 2019 года. Иных условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрыть в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

##### **Информация по отчетным сегментам (ПБУ 12/2010).**

Отчетных сегментов в отчетном периоде и в 2018 г. не выделено.

##### **Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.**

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности в отчетном периоде и в 2018 г. не было.

##### **Информация о прекращенных операциях.**

Прекращенных операций в отчетном году и в 2018 г. не было.

##### **Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета**

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Отступлений от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

##### **Информация о событиях после отчетной даты.**

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



Бухгалтерская отчётность подготовлена к выпуску 16 марта 2020 г.

Генеральный директор:

«16» марта 2020 г.



Кострикина И.Н.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	30	09	2020
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Нординвест"</b>		30246081		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703752511		
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	по	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>123022, Москва г, Сергея Макеева ул, д. № 13, ком. 2 пом. VII этаж 1</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	3 128 765	3 128 765	3 026 665
	в том числе:				
	акции	1171	2 776 765	2 776 765	2 776 665
	депозит	1172	250 000	250 000	250 000
	займы выданные	1173	102 000	102 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7	6	8
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1181	7	6	8
	Прочие внеоборотные активы	1190	10 852	2 528	-
	в том числе:				
	проценты по выданным займам	1191	10 852	2 528	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 139 624</b>	<b>3 131 299</b>	<b>3 026 673</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	21 143	18 500	11 334
	в том числе:				
	проценты по депозитам и МНО	1231	62	10	86
	проценты по выданным займам	1232	20 949	18 490	11 248
	расчеты по ДМС	1233	132	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	58 400	78 400	58 400
	в том числе:				
	займы выданные	1241	58 400	78 400	58 400
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	45 071	10 358	110 003
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	45 071	10 358	110 003
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>124 614</b>	<b>107 258</b>	<b>179 737</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 264 238</b>	<b>3 238 557</b>	<b>3 206 410</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	3 050 000	3 050 000	3 050 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	212 110	186 336	154 483
	Итого по разделу III	1300	3 262 110	3 236 336	3 204 483
	<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	2 095	2 193	1 888
	в том числе:				
	расчеты по налогам и сборам	1521	2 090	2 188	1 883
	расчеты с поставщиками	1522	5	5	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34	28	38
	в том числе:				
	на оплату отпусков	1541	34	28	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 129	2 221	1 926
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 264 238	3 238 557	3 206 410

Генеральный  
директор:

  
(подпись)

Кострикина Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

9 октября 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		<b>Коды</b>		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2020
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Нордивест"</u>	по ОКПО 30246081		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703752511		
Вид экономической деятельности	<u>Вложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД 2 64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(788)	(365)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(788)	(365)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	33 028	29 265
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(22)	(22)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	32 218	28 878
	Налог на прибыль	2410	(6 444)	(5 776)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 445)	(5 774)
	отложенный налог на прибыль	2412	1	(3)
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	25 774	23 102

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	25 774	23 102
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный  
директор:

*Ирина Николаевна*  
подпись

Кострикина Ирина  
Николаевна  
(расшифровка подписи)

9 октября 2020 г.



## ООО "Нординвест"

## Оборотно-сальдовая ведомость за Январь 2020 г. - Ноябрь 2020 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	5 627,75		4 969,25		10 597,00	
Оценочные обязательства и резервы	5 627,75		4 969,25		10 597,00	
26, Общехозяйственные расходы			1 087 982,52	1 087 982,52		
51, Расчетные счета	10 358 034,83		67 352 582,37	34 001 439,37	43 709 177,83	
АО "БАНК ГПБ" (Расчетный)			22 785 611,23	22 741 764,00	43 847,23	
АО "БАНК СГБ" (Расчетный)	10 358 034,83		44 566 971,14	11 259 675,37	43 665 330,60	
55, Специальные счета в банках	250 000 000,00				250 000 000,00	
55.03, Депозитные счета	250 000 000,00				250 000 000,00	
ОАО "БАНК СГБ" (Субардированный депозитный № 10-Д/2013 от 15.08.2013 г.)	250 000 000,00				250 000 000,00	
58, Финансовые вложения	2 957 165 460,64		1 500 000,00	20 000 000,00	2 938 665 460,64	
58.01, Паи и акции	2 776 765 460,64				2 776 765 460,64	
58.01.2, Акции	2 776 765 460,64				2 776 765 460,64	
(Партия 1) Акции ОАО "БАНК СГБ"	2 409 278 715,25				2 409 278 715,25	
(Партия 2.1) Акции ОАО "БАНК СГБ"	349 591 777,49				349 591 777,49	
(Партия 2.2) Акции ОАО "БАНК СГБ"	4 619 148,35				4 619 148,35	
(Партия 3) Акции ОАО "БАНК СГБ"	6 312 180,17				6 312 180,17	
(Партия 4) Акции ОАО "БАНК СГБ"	6 863 639,38				6 863 639,38	
АО "Профессиональный строитель"	100 000,00				100 000,00	
58.03, Предоставленные	180 400 000,00		1 500 000,00	20 000 000,00	161 900 000,00	
АО "Независимые инвестиции"	58 400 000,00				58 400 000,00	
АО "Партнерские инвестиции"			1 500 000,00		1 500 000,00	
АО "Профессиональный строитель"	20 000 000,00			20 000 000,00		
АО "Регент"	102 000 000,00				102 000 000,00	
60, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 893,37	192 637,07	187 743,70		
60.01, Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 893,37	147 367,07	142 473,70		
АО "Новый регистратор"			540,00	540,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			1 000,00	1 000,00		

Нотариус города Москвы Федорова Людмила Николаевна			4 000,00	4 000,00		
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"			88 000,00	88 000,00		
Фабрика Снежжа АО		4 893,37	53 827,07	48 933,70		
60.02, Расчеты по авансам выданным			45 270,00	45 270,00		
АО "Новый регистратор"			270,00	270,00		
АО "ПФ "СКБ Контур"			1 000,00	1 000,00		
ООО Аудиторская служба "РЦБ- Деловая Перспектива"			44 000,00	44 000,00		
68, Расчеты по налогам и сборам		2 187 830,74	16 539 777,97	15 752 782,97		1 400 835,74
68.01, НДС/Л при исполнении обязанностей налогового	45,56		73 391,00	85 871,00		12 434,44
Налог (взносы): начислено / уплачено			73 391,00	85 871,00		12 480,00
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	45,56				45,56	
68.04, Налог на прибыль		2 187 876,30	16 466 386,97	15 666 911,97		1 388 401,30
68.04.1, Расчеты с бюджетом		2 187 876,30	8 632 930,00	7 833 455,00		1 388 401,30
Налог (взносы): начислено / уплачено		2 188 292,00	8 632 930,00	7 833 455,00		1 388 817,00
Федеральный бюджет		328 244,00	1 294 940,00	1 175 018,00		208 322,00
Региональный бюджет		1 860 048,00	7 337 990,00	6 658 437,00		1 180 495,00
Пени: доначислено / уплачено (самостоятельно)	415,70				415,70	
Федеральный бюджет	41,55				41,55	
Региональный бюджет	374,15				374,15	
68.04.2, Расчет налога на прибыль			7 833 456,97	7 833 456,97		
69, Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			171 795,04	202 089,04		30 294,00
69.01, Расчеты по социальному страхованию			16 400,85	19 213,85		2 813,00
69.02, Расчеты по пенсионному обеспечению			124 420,22	145 760,22		21 340,00
69.02.7, Обязательное пенсионное страхование			124 420,22	145 760,22		21 340,00
69.03, Расчеты по обязательному медицинскому страхованию			28 842,88	33 789,88		4 947,00
69.03.1, Федеральный фонд ОМС			28 842,88	33 789,88		4 947,00
69.05, Добровольные взносы на накопительную часть трудовой пенсии			1 000,00	2 000,00		1 000,00



69.05.2, Взносы, удерживаемые из доходов работника			1 000,00	2 000,00		1 000,00
69.11, Расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных			1 131,09	1 325,09		194,00
70, Расчеты с персоналом по оплате труда			605 026,45	662 546,44		57 519,99
71, Расчеты с подотчетными лицами			894,86	894,86		
71.01, Расчеты с подотчетными лицами			894,86	894,86		
76, Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	21 027 371,03		40 580 558,08	24 801 953,93	36 805 975,18	
76.01, Расчеты по имущественному, личному и добровольному страхованию			162 239,00	57 132,56	105 106,44	
76.01.9, Платежи (взносы) по прочим видам страхования			162 239,00	57 132,56	105 106,44	
АО "СОГАЗ"			162 239,00	57 132,56	105 106,44	
Страховая премия по ДМС (25.07.2020 - 24.07.2021)			162 239,00	57 132,56	105 106,44	
76.05, Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками			162 239,00	162 239,00		
АО "СОГАЗ"			162 239,00	162 239,00		
Договор ДМС № 20 LM 5301 от 25.07.2020			162 239,00	162 239,00		
76.09, Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	21 027 371,03		40 256 080,08	24 582 582,37	36 700 868,74	
АО "БАНК СГБ"	9 884,93		23 935 752,20	21 836 971,14	2 108 665,99	
%% по Дог.Банковс.Вклада № 10-Д/2013 от 15.08.13 г			22 882 513,68	20 833 333,35	2 049 180,33	
СГБ - МНО 1, 13.01.20-17.01.20 (10 300 000р., 5,65%)			6 360,11	6 360,11		
СГБ - МНО 10, 17.03.20-31.03.20 (12 200 000р., 5,3%)			24 733,33	24 733,33		
СГБ - МНО 11, 25.03.20-31.03.20 (2 200 000р., 5,35%)			1 929,51	1 929,51		
СГБ - МНО 12, 31.03.20-14.04.20 (16 500 000р., 5,55%)			35 028,69	35 028,69		

СГБ - МНО 13, 14.04.20-28.04.20 (16 500 000р., 5,4%)			34 081,97	34 081,97		
СГБ - МНО 14, 28.04.20-12.05.20 (16 400 000р., 5,3%)			33 248,09	33 248,09		
СГБ - МНО 15, 12.05.20-26.05.20 (16 400 000р., 5,25%)			32 934,43	32 934,43		
СГБ - МНО 16, 26.05.20-09.06.20 (16 400 000р., 5,05%)			31 679,78	31 679,78		
СГБ - МНО 17, 29.05.20-09.06.20 (2 000 000р., 5,1%)			3 065,58	3 065,58		
СГБ - МНО 18, 09.06.20-23.06.20 (18 400 000р., 4,75%)			33 431,69	33 431,69		
СГБ - МНО 19, 23.06.20-07.07.20 (39 000 000р., 4,3%)			64 147,54	64 147,54		
СГБ - МНО 2, 17.01.20-21.01.20 (10 300 000р., 5,65%)			6 360,11	6 360,11		
СГБ - МНО 20, 30.06.20-07.07.20 (2 000 000р., 4%)			1 530,05	1 530,05		
СГБ - МНО 21, 07.07.20-21.07.20 (41 000 000р., 3,55%)			55 674,86	55 674,86		
СГБ - МНО 22, 21.07.20-04.08.20 (38 800 000р., 3,95%)			58 624,05	58 624,05		
СГБ - МНО 23, 31.07.20-04.08.20 (2 000 000р., 3,6%)			786,89	786,89		
СГБ - МНО 24, 04.08.20-18.08.20 (40 900 000р., 3,6%)			56 321,31	56 321,31		
СГБ - МНО 25, 18.08.20-01.09.20 (40 900 000р., 3,6%)			56 321,31	56 321,31		
СГБ - МНО 26, 31.08.20-01.09.20 (2 000 000р., 3,25%)			177,60	177,60		
СГБ - МНО 27, 01.09.20-15.09.20 (43 000 000р., 3,55%)			58 390,71	58 390,71		
СГБ - МНО 28, 15.09.20-06.10.20 (43 000 000р., 3,5%)			86 352,46	86 352,46		

СГБ - МНО 29, 30.09.20-06.10.20 (2 000 000р., 3,7%)			1 213,11	1 213,11		
СГБ - МНО 3, 21.01.20-27.01.20 (10 300 000р., 5,65%)			9 540,16	9 540,16		
СГБ - МНО 30, 06.10.20-20.10.20 (45 000 000р., 3,4%)			58 524,59	58 524,59		
СГБ - МНО 31, 20.10.20-23.10.20 (45 000 000р., 3,55%)			13 094,26	13 094,26		
СГБ - МНО 32, 23.10.20-06.11.20 (41 500 000р., 4,05%)			64 290,98	64 290,98		
СГБ - МНО 33, 30.10.20-06.11.20 (2 000 000р., 3,7%)			1 415,30	1 415,30		
СГБ - МНО 34, 06.11.20-17.11.20 (43 500 000р., 3,6%)			47 065,57	47 065,57		
СГБ - МНО 35, 17.11.20-01.12.20 (43 500 000р., 3,85%)			59 485,66		59 485,66	
СГБ - МНО 4, 27.01.20-10.02.20 (10 300 000р., 5,65%)			22 260,38	22 260,38		
СГБ - МНО 5, 31.01.20-10.02.20 (2 000 000р., 5,65%)			3 087,43	3 087,43		
СГБ - МНО 6, 10.02.20-18.02.20 (12 400 000р., 5,55%)			15 042,62	15 042,62		
СГБ - МНО 68, 23.12.19-13.01.20 (8 200 000р., 5,5%)	9 884,93		16 019,13	25 904,06		
СГБ - МНО 69, 31.12.19-13.01.20 (2 100 000р., 5,55%)			4 139,75	4 139,75		
СГБ - МНО 7, 18.02.20-03.03.20 (12 300 000р., 5,5%)			25 877,05	25 877,05		
СГБ - МНО 8, 28.02.20-03.03.20 (2 000 000р., 5,45%)			1 191,26	1 191,26		
СГБ - МНО 9, 03.03.20-17.03.20 (14 300 000р., 5,45%)			29 811,20	29 811,20		
АО "Независимые инвестиции"	16 795 584,70		5 078 087,45		21 873 672,15	
5/н-2016 (1) от 21.12.2016 до 20.12.2019	16 795 584,70		5 078 087,45		21 873 672,15	
АО "Партнерские инвестиции"			14 016,39		14 016,39	
Договор займа денежных средств № 9/н-2020 от 23.10.2020			14 016,39		14 016,39	
АО "Профессиональный строитель"	1 693 698,66		1 051 912,57	2 745 611,23		

Договор займа денежных средств № 7/н-2019 от 25.03.2019	1 693 698,66		1 051 912,57	2 745 611,23		
АО "Регент"	2 528 202,74		10 176 311,47		12 704 514,21	
Договор займа денежных средств № 8/н-2019 от 08.10.2019	2 528 202,74		10 176 311,47		12 704 514,21	
80, Уставный капитал		3 050 000 000,00				3 050 000 000,00
80.09, Прочий капитал		3 050 000 000,00				3 050 000 000,00
84, Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		186 335 631,06				186 335 631,06
84.01, Прибыль, подлежащая распределению		186 335 631,06				186 335 631,06
90, Продажи			1 087 982,52	1 087 982,52		
90.08, Управленческие			1 087 982,52		1 087 982,52	
90.08.1, Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения			1 087 982,52		1 087 982,52	
90.09, Прибыль / убыток от продаж				1 087 982,52		1 087 982,52
<...>				1 087 982,52		
91, Прочие доходы и расходы			40 256 080,08	40 256 080,08		
91.01, Прочие доходы				40 256 080,08		40 256 080,08
Доход от депозита				22 882 513,68		
Проценты к получению (уплате) в рублях				16 320 327,88		
Прочие операционные доходы (% МНО)				1 053 238,52		
91.02, Прочие расходы			25 666,95		25 666,95	
Расходы на услуги банков			25 666,95			
91.09, Сальдо прочих доходов и расходов			40 230 413,13		40 230 413,13	
<...>			40 230 413,13			
96, Резервы предстоящих расходов		28 139,08	37 013,34	61 859,26		52 985,00
96.01, Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам		28 139,08	37 013,34	61 859,26		52 985,00
96.01.1, Оценочные обязательства по вознаграждениям		21 612,20	28 428,05	47 510,94		40 695,09
Оценочные обязательства на ежегодный отпуск		21 612,20	28 428,05	47 510,94		40 695,09
96.01.2, Оценочные обязательства по страховым взносам		6 526,88	8 585,29	14 348,32		12 289,91
Оценочные обязательства на ежегодный отпуск		6 526,88	8 585,29	14 348,32		12 289,91

99, Прибыли и убытки			8 916 470,31	40 230 415,17		31 313 944,86
99.01, Прибыли и убытки от хозяйственной деятельности (за исключением налога на прибыль)			1 087 982,52	40 230 413,13		39 142 430,61
99.01.1, Прибыли и убытки по деятельности с основной системой налогообложения			1 087 982,52	40 230 413,13		39 142 430,61
99.02, Налог на прибыль			7 828 486,12	0,07	7 828 486,05	
99.02.1, Условный расход по налогу на прибыль			7 828 486,12		7 828 486,12	
99.02.4, Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				0,07		0,07
99.09, Прочие прибыли и			1,67	1,97		0,30
<b>Итого</b>	<b>3 238 556 494,25</b>	<b>3 238 556 494,25</b>	<b>178 333 769,86</b>	<b>178 333 769,86</b>	<b>3 269 191 210,65</b>	<b>3 269 191 210,65</b>