

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-29910/19

1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции
АО «Капитальные инвестиции» в составе пакета акций
от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала

АО «Капитальные инвестиции» расположено по адресу:
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. I, комн. 4

дата оценки — 31.12.2018
дата составления отчета — 29.03.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
ЗАО УК «РВМ Капитал»

Санкт-Петербург
2019

Компания ЛАИР (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав Оценщика составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Заместителю Генерального директора –
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Владимирович!

Согласно Дополнительному соглашению №4 от 28.03.2019 к Договору №10/08 от 10.12.2013, ООО «ЛАИР» произвело оценку справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-82472-Н от 03.09.2018, в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала (далее — Объект оценки). АО «Капитальные инвестиции» расположено по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт. 8, пом. I, комн. 4.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции).
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей редакции).

*Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,
тел. / факс: + 7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru*

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что

— справедливая стоимость¹ Объекта оценки по состоянию на 31.12.2018 составляет:

8 944 (Восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Директор
ООО «ЛАИР»


/ Смирнов А. П. /


¹ Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки, Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе	10
3.1. Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки	10
3.2. Сведения о Заказчике оценки	10
3.3. Сведения об Оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалиста	10
3.4. Сведения о независимости оценщика	11
3.5. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	12
3.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	12
4. Применяемые стандарты оценки	13
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	14
5.1. Основные допущения	14
5.2. Особые допущения	15
6. Последовательность проведения оценки.....	16
7. Описание Объекта оценки и деятельности организации, ведущей бизнес	17
7.1. Данные об Объекте оценки	17
7.2. Данные об организации, ведущей бизнес	17
7.3. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес	18
7.4. Информация о выпускаемой продукции и/или выполняемых работах, оказываемых услугах.....	19
7.5. Прогнозные данные организации	19
7.6. Структура уставного капитала.....	19
7.7. Структура распределения уставного капитала.....	19
7.8. Права, предусмотренные учредительными документами, в отношении владельцев обыкновенных акций	20
7.9. Распределение прибыли	21
7.10. Сделки с акциями Общества	21
7.11. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора	21
7.12. Структура собственности организации	22
7.13. Корпоративная структура.....	22
7.14. Определение вещных (имущественных) прав.....	25
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
8.1. Основные тенденции и итоги социально-экономического развития России в 2017 году.....	26
8.2. Прогноз макроэкономических показателей	27
8.3. Состояние и перспективы развития отрасли, положение организации в отрасли и другие рыночные данные	34

9. Финансовая информация, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности.....	38
9.1. Анализ активов АО «Капитальные инвестиции».....	38
9.2. Анализ пассивов АО «Капитальные инвестиции».....	41
9.3. Анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности.....	43
9.4. Анализ финансовых коэффициентов	45
9.5. Выводы	47
10. Обоснование выбора подходов к оценке	48
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке	48
10.2. Процедура согласования полученных результатов	50
10.3. Заключение об используемых подходах к оценке.....	53
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода.....	54
11.1. Активы, принимаемые к расчету	54
11.2. Обязательства, принимаемые к расчету.....	57
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....	60
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода	63
14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	64
14.1. Описание процедуры согласования результатов оценки	64
14.2. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	64
15. Сертификат стоимости	65
16. Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	66
17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	67
17.1. Нормативные материалы.....	67
17.2. Методические материалы.....	68
17.3. Источники рыночной и общей информации.....	68
18. Термины и определения	69
Приложение Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	71

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Дополнительное соглашение №4 от 28.03.2019 к Договору №10/08 от 10.12.2013	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-82472-Н от 03.09.2018, в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала	
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	<i>Уставный капитал:</i> 171 800 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций — государственный регистрационный номер выпуска 1-02-82472-Н от 03.09.2018; <i>Объект оценки:</i> 1 обыкновенная именная бездокументарная акция в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала — государственный регистрационный номер выпуска 1-02-82472-Н от 03.09.2018	
Собственник Объекта оценки	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»	
Оцениваемые права на объект оценки и имеющиеся обременения (ограничения) прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный» Обременения (ограничения) прав отсутствуют	
Дата оценки	31.12.2018	
Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	Не предоставлена	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Вес при согласовании
затратный	8 944,30	1
сравнительный	не применялся	-
доходный	не применялся	-
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.	8 944,30	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п.3 ФСО №3 и ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 4 от «28» марта 2019 г.
к Договору № 10/08 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от «10» декабря 2013 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-82472-Н от 03.09.2018 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция включительно до 75% от уставного капитала.
2. **СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):** согласно предоставленным документам.
3. **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».
4. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** 66.82% пакет действующего предприятия АО «Капитальные Инвестиции».
5. **ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ:**

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, этаж 8, пом.1, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе пакета акций от 50 % + 1 акция до 75%.
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-02-82472-Н от 03.09.2018 г.

6. **ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** согласно предоставленным документам.
7. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** определение справедливой стоимости объекта оценки.
8. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:**
Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
9. **ВИД СТОИМОСТИ:** справедливая.
10. **ДАТА ОЦЕНКИ:** 31.12.2018 г.
11. **СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ:** 28.03.2019 – 29.03.2019 г.
12. **ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**
 - Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

13. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. № 217н);
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: нет

15. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Городецкая Татьяна Александровна.		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017 г.).		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГООц№100898 от 29.05.2018 г. Период страхования с «29» июня 2018 г. по «28» декабря 2019 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	000248-1	03.10.2017 г.
	Оценка бизнеса	001542-3	22.12.2017 г.
	Оценка движимого имущества	006972-2	26.03.2018 г.

Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор ЗАО УК «РВМ Капитал»

М.П.

Володарский А.В.

Директор ООО «ЛАИР»

М.П.

Мирнов А.П.

3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-82472-Н от 03.09.2018, в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала, принадлежит ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Полное наименование: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
Сокращенное наименование: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»
Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт./пом./комн. 8/1/1, 3-7.
ИНН: 7710723134.
ОГРН: 1057749282810.
дата присвоения ОГРН: 29.11.2005.

3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» в лице заместителя Генерального директора — Финансового директора Володарского А.В. (далее — Заказчик).

Полное наименование: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
Сокращенное наименование: ЗАО УК «РВМ Капитал»
Место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт./пом./комн. 8/1/1, 3-7.
ИНН: 7710723134.
ОГРН: 1057749282810.
дата присвоения ОГРН: 29.11.2005.

3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

Таблица 2. Информация об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Городецкая Татьяна Александровна
Место нахождения, почтовый адрес, телефон, электронный адрес оценщика	Место нахождения и почтовый адрес: 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А тел.: (812) 317-77-60, электронный адрес: T.Gorodetskaya@kglair.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (рег. № в реестре 2457 от 30.06.2017)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №557330, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, 10.07.2003, Свидетельство о повышении квалификации №0083/2012, выданное НОУ ДПО Институт профессионального образования 25.05.2012
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПФ/18/ГОоц№100900 от 29.05.2018. Период страхования с 29.06.2018 по 28.12.2019
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №001542-3 выдан 22.12.2017, срок действия до 22.12.2020. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000248-1 выдан 03.10.2017, срок действия до 03.10.2020. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №006972-2 выдан 26.03.2018, срок действия до 26.03.2021

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Городецкая Т.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики Оценщика, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2018 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное название — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Реквизиты юридического лица:

Место нахождения: 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».
Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, литера А.
ОГРН: 1027807581141 от 29.11.2002.

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис ГО № СПФ-000046/12 от 19.09.2012, выдан на срок с 20.10.2012 по 31.12.2018, страховая сумма 1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей; ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис ГО № СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018, выдан на срок с 01.01.2019 по 30.06.2020, страховая сумма 1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей).

3.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

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

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 (в действующей редакции);
- ❑ «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326;
- ❑ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей редакции).

кроме того, учитывая требования Задания на оценку, настоящий Отчет выполнен в соответствии с:

- ❑ Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

В случае расхождений между требованиями ФСО № 8 и требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет ФСО № 8.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
4. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
5. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
6. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением

случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.

7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
8. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (2017 г.).
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных в Задании на оценку. Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений права на оцениваемые объекты, т. е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
2. Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. В соответствии с п. 50.3 принципов МСО², Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МФСО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.
3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость, в настоящем Отчете не приводится.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

² Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 50.3 принципов МСО³, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МФСО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

³ Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

7.1. ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в данном Отчете является 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-02-82472-Н от 03.09.2018, в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала.

Таблица 3. Регистрационные данные ценных бумаг АО «Капитальные инвестиции»

Вид и категория (тип) ценных бумаг	Общее количество размещенных ценных бумаг, штук	Государственный регистрационный номер выпуска и дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг
Акции обыкновенные именные бездокументарные	171 800	1-02-82472-Н от 03.09.2018

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

СВЕДЕНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ

Наименование: Акционерное общество «Новый регистратор» (АО «Новый регистратор»)

ОГРН 1037719000384 от 10.01.2003

Лицензия №045-13951-000001 от 30.03.2006, без ограничения срока действия

Местонахождение: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Телефон: (495) 980-11-00

Сайт: <http://newreg.ru>

Эл. почта: newreg@newreg.ru

7.2. ДАННЫЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

Организационно-правовая форма: Акционерное общество.

Фирменное наименование Общества:

- полное на русском языке — Акционерное общество «Капитальные инвестиции»;
- сокращенное на русском языке — АО «Капитальные инвестиции»;
- полное на английском языке — Joint Stock Company "Capital Investments";
- сокращенное на английском языке — Capital Investments JSC.

Данные о регистрации юридического лица:

- основной государственный регистрационный номер: 1147746596612;
- дата присвоения ОГРН: 27.05.2014;
- дата регистрации: 27.05.2014;
- ИНН: 7709954948.

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

Место нахождения Общества: Российская Федерация, город Москва.

Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт./пом./комн. 8/1/4.

Телефон: 8 (495) 660-70-30.

7.3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

Акционерное общество «Капитальные инвестиции» создано и действует в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995 и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Дата регистрации — 27.05.2014.

Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации. Правовое положение Общества определяется законодательством Российской Федерации и Уставом.

По вопросам, не урегулированным Уставом, Общество вправе принимать внутренние документы. Внутренние документы Общества принимаются на основании законодательства Российской Федерации и Устава.

Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование Общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

Общество вправе размещать облигации и иные ценные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Создание Обществом филиалов и открытие представительств за пределами территории Российской Федерации осуществляются также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

АО «Капитальные инвестиции» не имеет дочерних обществ, филиалов и представительств.

7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ И/ИЛИ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГАХ

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

- капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;
- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих.

ОКВЭД 2: (64.99.1) Вложения в ценные бумаги

7.5. ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

В распоряжении Оценщика отсутствует информация о перспективах развития Общества.

7.6. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Уставный капитал АО «Капитальные инвестиции» составляет 1 620 421 036 (Один миллиард шестьсот двадцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча тридцать шесть) рублей, разделен на 171 800 (Сто семьдесят одну тысячу восемьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 432 (Девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки каждая.

«Золотой акции» (наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении Обществом») Общество не имеет.

7.7. СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Структура уставного капитала Общества приведена в следующей таблице.

Таблица 4. Структура распределения уставного капитала АО «Капитальные инвестиции»

№ п/п	Зарегистрированное лицо	Количество акций, шт.	Доля в УК
1	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	43 002	25,0303%
2	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный»	128 798	74,9697%
	ИТОГО	171 800	100%

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

7.8. ПРАВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ, В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ

Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру — ее владельцу одинаковый объем прав. Акционер — владелец обыкновенных именных бездокументарных акций Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Общества имеет следующие права:

- принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в контрольные органы Общества;
- вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;
- получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном Уставом;
- получать часть имущества Общества, оставшегося после ликвидации Общества, пропорционально числу имеющихся акций;
- отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров и Общества в соответствии с законом «Об акционерных обществах» и статьей 7 Устава;
- преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных законом «Об акционерных обществах»;
- свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копий за разумную плату в размере стоимости копирования;
- передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;
- обращаться с исками в суд;
- требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;
- принимать участие в управлении делами Общества;
- обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;
- оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки;
- требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;
- требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества;
- осуществлять иные права, предусмотренные Уставом, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры — владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций обязаны:

- ❑ оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и договором об их приобретении;
- ❑ выполнять требования Устава Общества и решения его органов управления;
- ❑ сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;
- ❑ осуществлять иные обязанности, предусмотренные Уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества, а несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

7.9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

Общество 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, если иное не установлено законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплатить объявленные дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами из чистой прибыли Общества.

Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимаются общим собранием акционеров.

В Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного Уставом Общества. Размер ежегодных отчислений должен составлять 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом Общества.

Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, устанавливаемом Министерством финансов Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

В период 2014-2018 гг. Общество не выплачивало дивиденды.

7.10. СДЕЛКИ С АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА

Сделок с акциями Общества не совершалось.

7.11. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Корпоративный договор не заключался.

7.12. СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Основной актив Общества — финансовые вложения.

Таблица 5. Финансовые вложения АО «Капитальные инвестиции», тыс. руб.

Наименование	Сумма
Займы выданные	937 496
Ценные бумаги (паи ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус")	485 470
ИТОГО	1 422 966

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

Основных средств у Общества нет.

7.13. КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной и правовой деятельностью является ревизионная комиссия (ревизор).

Генеральный директор и ревизионная комиссия (ревизор) избираются в порядке, предусмотренном Уставом и внутренними документами Общества.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании совета директоров, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 9.2.11. пункта 9.2. настоящей статьи, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- внесение изменений в Устав или утверждение Устава в новой редакции;
- реорганизация Общества;
- ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- определение необходимости создания, а также количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;
- избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- назначение аудитора Общества;
- утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года;
- определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- дробление и консолидация акций;
- принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок, в случаях, предусмотренных статьей 83 закона «Об акционерных обществах»;
- принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок, в случаях, предусмотренных статьей 79 закона «Об акционерных обществах»;
- приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных законом «Об акционерных обществах»;
- принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- утверждение внутренних документов Общества;
- принятие решений о создании и прекращении деятельности филиалов, представительств, отделений Общества;
- принятие решений об одобрении сделок и/или выдаче доверенностей на осуществление сделок на сумму более 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей, не включая НДС, с одним контрагентом в течение года.
- решение иных вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров законом «Об акционерных обществах».

Решение вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, не может быть передано Генеральному директору Общества

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества — Генеральным директором. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров Общества.

Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

- ❑ открывает счета Общества в банках;
- ❑ совершает сделки, распоряжается имуществом и денежными средствами Общества, подписывает все финансово-хозяйственные и иные документы от имени Общества, при этом Генеральный директор вправе без согласия общего собрания акционеров совершать сделки и/или выдавать доверенности на осуществление сделок на сумму не более 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей (далее — «лимит»), не включая НДС, с одним контрагентом в течение года. Сделки, превышающие установленный лимит, совершаются, а доверенности, предусматривающие полномочия сверх установленного лимита, выдаются Генеральным директором с предварительного одобрения общего собрания акционеров Общества;
- ❑ представляет Общество во всех органах государственной и муниципальной власти, а также любых организациях без доверенности;
- ❑ в соответствии с федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации в предусмотренных законодательством случаях;
- ❑ утверждает штатное расписание и должностные инструкции, осуществляет прием на работу и увольнение сотрудников Общества (в том числе руководителей филиалов и представительств Общества), заключает трудовые договоры, применяет к работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;
- ❑ издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- ❑ созывает общее собрание акционеров и утверждает его повестку дня;
- ❑ исполняет в соответствии с законодательством и Уставом другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, закрепленных законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества за другими органами управления Общества.
- ❑ подписывает и направляет заявление об отказе Общества от использования преимущественного права покупки акций Общества, предусмотренного подпунктом 7.1.1. Устава в случае отказа;
- ❑ совершает сделки от имени Общества в случае реализации Обществом преимущественного права в соответствии с подпунктом 7.1.1. Устава. Заключение Генеральным директором сделок в ходе реализации Обществом преимущественного права не требует согласия общего собрания акционеров, предусмотренного подпунктами 9.2.22 и 11.3.2 Устава.

Генеральный директор избирается годовым общим собранием акционеров на три года.

ПЕРСОНАЛ

Сведений о численности персонала Оценщику не предоставлено.

7.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЩНЫХ (ИМУЩЕСТВЕННЫХ) ПРАВ

В настоящем отчете Оценщик рассматривает право собственности на Объект оценки.

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

- ❑ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ❑ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- ❑ собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности считается достоверным, то есть полностью соответствующим требованиям законодательства РФ.

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

8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ В 2018 ГОДУ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ⁴ и Федеральной службы государственной статистики⁵, которые опубликованы на момент проведения оценки.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики РФ за 2018 год

Показатель	Единица измерения	Показатели за 2017 г.	Показатели за 2018 г.
ВВП		101,5	101,6 ⁶
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	101,0	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		98,6	98,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения		98,3	100,3
Индекс потребительских цен на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	102,5	102,9
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/ баррель	62,0	57,38
Показатели 31.12.2018 ⁷			
Ключевая ставка	%	7,75	
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США	69,4706	
	руб./евро	79,4605	

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ, Росстат

ВВП

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018 г. составил в текущих ценах 74 093,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018 г. по отношению к ценам января-сентября 2017 г. составил 109,6%.

Индекс промышленного производства

В целом за 2018 год рост промышленного производства ускорился до 2,9% по сравнению с 2,1% годом ранее. Темп роста добывающих отраслей в 2018 году увеличился до 4,1% (2,1% в 2017 году). Увеличение роста добычи полезных ископаемых было обусловлено результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами — участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 году сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств — химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9%.

Инвестиционная активность и строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2018 г. составил 8 385,7 млрд рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017 г.

⁴ <http://economy.gov.ru>

⁵ <http://www.gks.ru>

⁶ Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.

⁷ <http://www.cbr.ru>

Инфляция

Официальная инфляция в России за весь 2018 год составила 4,3% (декабрь 2018 года к декабрю 2017 года).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2018 г. составил 100,5%, с начала года — 103,7% (в декабре 2017г. — 100,2%, с начала года — 102,1%).

Реальные денежные доходы населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2018 г. по сравнению с 2017 г. увеличились на 0,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2018 г., по оценке, составила 43 400 рублей и по сравнению с 2017 г. выросла на 9,9%, в декабре 2018 г. — 51 150 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,9%.

8.2. ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Министерством экономического развития Российской Федерации, а также некоторые финансовые институты периодически публикует прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации.

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития⁸ разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

⁸ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201828113>

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе — План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25%) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3% при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27%, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

После опережающего роста в среднем на 5,7% в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3% и стабилизируются на этом уровне.

Таблица 7. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

Наименование	Едизм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Цена на нефть, долл. за баррель		69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5	53,0	52,5	52,0	52,0	52,0	51,7	52,8	53,8	54,9	56,0	57,1	58,3
Индекс потребительских цен																				
на конец года	% к декабрю	103,4	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	102,7	104,6	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
Валовый внутренний продукт																				
Номинальный объем	млрд. руб.	101164	105820	110732	118409	126998	136745	147173	157190	168051	179429	191511	203610	217096	232125	247947	265129	283612	303117	324093
Темп роста	% г/г	101,8	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3	103,3	103,3	103,4	103,3	103,4	103,0	103,1	103,0	102,9	103,0	103,0	102,9	103,1
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	108,0	103,3	102,6	103,7	103,9	104,2	104,2	103,4	103,4	103,3	103,3	103,2	103,4	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,7
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)																				
Номинальный объем	млрд. руб.	69502	74638	79380	84750	91106	98142	105981	114061	122621	131733	141380	151679	162704	174262	186645	199790	213794	228721	244748
индекс промышленного производства	% г/г	103,0	102,4	102,7	103,1	103,1	103,2	103,3	103,2	103,1	103,0	102,9	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,7	102,7	102,8
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	114,1	104,9	103,6	103,6	104,2	104,4	104,5	104,3	104,2	104,3	104,3	104,3	104,3	104,2	104,2	104,2	104,2	104,1	104,1
Продукция сельского хозяйства																				
Темп роста	% г/г	101,1	101,3	101,6	101,9	102,2	102,5	102,9	102,5	102,4	102,5	102,6	102,6	102,8	102,7	102,7	102,8	102,8	102,8	102,8
Индекс-дефлятор	% г/г	100,2	103,9	103,3	103,4	103,6	103,9	104,1	104,2	104,3	104,4	104,5	104,6	104,7	104,6	104,6	104,5	104,4	104,3	104,3
Инвестиции в основной капитал																				
Номинальный объем	млрд. руб.	17241	18671	20966	23362	25989	28878	32005	35138	38356	41630	44923	48290	51833	55556	59546	63823	68407	73320	78586
Темп роста	% г/г	102,9	103,1	107,6	106,9	106,6	106,4	106,1	105,2	104,7	104,2	103,7	103,3	103,2	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	105,0	104,4	104,2	104,3	104,4	104,4	104,3	104,2	104,1	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
к ВВП	%	17,0	17,6	18,9	19,7	20,5	21,1	21,7	22,4	22,8	23,2	23,5	23,7	23,9	23,9	24,0	24,1	24,1	24,2	24,2
доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4	26,5	26,4	26,2	26,3	26,3	26,5	26,6	26,7	26,7	26,8	26,9	26,9
Оборот розничной торговли																				
Номинальный объем	млрд. руб.	31433	33440	35281	37650	40134	42850	45796	48937	52280	55838	59684	63842	68279	73005	78052	83519	89369	95731	102542
Темп роста	% г/г	102,9	101,7	102,0	102,6	102,6	102,7	102,8	102,8	102,8	102,8	102,9	103,0	103,0	103,0	103,0	103,1	103,1	103,2	103,2
Индекс-дефлятор	% г/г	102,5	104,6	103,4	104,0	103,9	104,0	104,0	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8
к ВВП	%	31,1	31,6	31,9	31,8	31,6	31,3	31,1	31,1	31,1	31,1	31,2	31,4	31,5	31,5	31,5	31,5	31,5	31,6	31,6
Объем платных услуг населению																				
Номинальный объем	млрд. руб.	9823	10499	11134	11915	12757	13659	14643	15698	16837	18080	19417	20858	22412	24117	25964	27965	30129	32464	34977
Темп роста	% г/г	102,5	101,6	101,9	102,5	102,7	102,8	103,0	103,0	103,0	103,1	103,1	103,1	103,1	103,2	103,2	103,2	103,2	103,2	103,2
Индекс-дефлятор	% г/г	104,0	105,2	104,1	104,4	104,3	104,2	104,1	104,1	104,1	104,2	104,2	104,2	104,2	104,3	104,3	104,4	104,4	104,4	104,4
к ВВП	%	9,7	9,9	10,1	10,1	10,0	10,0	9,9	10,0	10,0	10,1	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,5	10,6	10,7	10,8
Фонд заработной платы работников организаций																				
Номинальный объем	млрд. руб.	22811	24208	25576	27308	29213	31314	33544	35889	38437	41157	44086	47041	50267	53676	57228	61086	65231	69625	74442
Темп роста	% г/г	109,6	106,1	105,6	106,8	107,0	107,2	107,1	107,0	107,1	107,1	107,1	106,7	106,9	106,8	106,6	106,7	106,8	106,7	106,9
к ВВП	%	22,5	22,9	23,1	23,1	23,0	22,9	22,8	22,8	22,9	22,9	23,0	23,1	23,2	23,1	23,1	23,0	23,0	23,0	23,0
Номинальная начисленная среднемесячная	руб./мес.	43008	45639	48099	51256	54801	58543	62617	66920	71472	76314	81441	86867	92675	98851	105417	112414	119880	127855	136395

Наименование	Ед.изм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
заработная плата работников организаций																				
	% г/г	109,8	106,1	105,4	106,6	106,9	106,8	107,0	106,9	106,8	106,8	106,7	106,7	106,7	106,7	106,6	106,6	106,6	106,7	106,7
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	106,9	101,4	101,9	102,5	102,8	102,7	102,9	102,8	102,7	102,7	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	103,4	101,0	101,7	102,2	102,3	102,4	102,5	102,4	102,4	102,5	102,5	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,7	102,8
Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год)*	руб./мес.	10343	10721	11040	11445	11903	12379	12874	13389	13925	14482	15061	15663	16290	16941	17619	18324	19057	19819	20612
трудоспособного населения*	руб./мес.	11177	11617	11935	12399	12895	13411	13948	14505	15086	15689	16317	16969	17648	18354	19088	19852	20646	21472	22330
пенсионеров*	руб./мес.	8512	8846	9086	9437	9814	10207	10615	11040	11481	11941	12418	12915	13432	13969	14528	15109	15713	16342	16995
детей*	руб./мес.	10253	10656	10947	11371	11825	12298	12790	13302	13834	14387	14963	15561	16184	16831	17504	18205	18933	19690	20478
Экспорт товаров																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5	539,4	565,4	593,0	623,3	654,2	687,6	725,7	766,4	809,4	854,7	901,6	951,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	124,3	99,4	99,6	102,2	103,7	104,8	104,7	106,7	104,8	104,9	105,1	105,0	105,1	105,5	105,6	105,6	105,6	105,5	105,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,1	103,7	103,1	103,2	104,2	104,5	104,6	106,6	104,4	104,6	104,7	104,8	104,9	104,8	104,7	104,7	104,7	104,6	104,7
к ВВП	%	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3	23,6	23,4	23,3	23,2	23,1	23,0	22,8	22,7	22,6	22,4	22,2	22,1
Экспорт ТЭК																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	251,4	235,2	229,1	224,0	216,4	212,3	209,0	214,7	220,2	219,9	221,5	223,3	224,2	228,3	233,3	238,3	243,5	248,8	253,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	101,0	101,7	100,1	99,4	100,4	101,0	104,2	103,5	100,8	100,8	100,8	100,8	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,1
к ВВП	%	15,3	14,2	13,2	12,1	11,0	10,3	9,7	9,4	9,1	8,6	8,2	7,9	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4	6,1	5,9
Экспорт услуг																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	64,0	69,9	76,0	82,0	88,0	94,0	100,0	107,8	115,7	124,1	133,1	142,6	152,6	163,6	175,3	187,6	200,7	214,7	229,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	108,0	106,0	105,6	105,3	105,2	105,2	104,9	104,6	104,1	104,0	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,8
к ВВП	%	3,9	4,2	4,4	4,4	4,5	4,6	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3	5,3
Импорт товаров																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4	388,5	413,0	438,6	466,2	494,2	523,7	555,6	588,0	622,6	659,1	698,2	740,0
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	108,2	105,4	106,5	106,7	106,0	105,9	105,5	106,3	106,3	106,2	106,3	106,0	106,0	106,1	105,8	105,9	105,9	105,9	106,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,7	102,1	104,2	104,0	103,7	103,5	103,0	103,1	103,1	103,0	103,0	102,8	102,9	102,8	102,6	102,8	102,8	102,9	103,0
к ВВП	%	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9	17,0	17,1	17,2	17,3	17,4	17,5	17,5	17,4	17,4	17,3	17,2	17,2

Наименование	Ед.изм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Торговый баланс																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,7	165,3	145,8	135,8	133,7	136,5	140,1	151,0	152,4	154,4	157,1	160,0	164,0	170,1	178,4	186,7	195,5	203,4	211,8
к ВВП	%	11,1	10,0	8,4	7,3	6,8	6,6	6,5	6,6	6,3	6,1	5,8	5,6	5,5	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9
Счет текущих операций																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7	26,4	21,6	19,2	14,9	14,2	12,0	11,7	14,6	16,1	18,2	19,0	20,3
к ВВП	%	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1	1,2	0,9	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Приток (-)/отток (+) капитала	млрд. долл. США	31	20	8	2	1	3	7	9	8	9	7	9	10	10	13	14	16	17	18
к ВВП	%	1,9	1,2	0,5	0,1	0,0	0,2	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Изменение валютных резервов ('-' -снижение, '+' -рост)	млрд. долл. США	59,0	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5	15,0	11,5	7,9	5,5	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Численность рабочей силы	млн.чел.	75,8	75,8	75,9	76,0	75,9	76,2	76,3	76,5	76,8	77,1	77,5	77,7	77,9	78,2	78,3	78,5	78,7	78,9	79,2
Численность занятых в экономике	млн.чел.	72,2	72,2	72,3	72,4	72,4	72,7	72,8	73,0	73,4	73,7	74,1	74,3	74,5	74,7	74,9	75,1	75,3	75,5	75,8
Общая численность безработных граждан	млн.чел.	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,3	4,3	4,3
Производительность труда	%	101,4	101,3	101,9	102,9	103,2	102,9	103,1	103,0	102,9	102,9	102,8	102,8	102,8	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7
Курс Доллара	рублей за доллар	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0	68,8	69,6	70,4	71,1	71,8	72,6	73,0	73,5	73,9	74,3	74,7	75,2
Госкапвложения БС	млрд. руб.	2032,3	2029,5	2079,0	2206,6	2180,3	2303,4	2456,0	2651,0	2846,0	3055,0	3278,0	3511,0	3767,0	4031,0	4318,0	4629,0	4962,0	5318,0	5700,0

Источник: Минэкономразвития РФ

Таблица 8. Долгосрочный прогноз индексации регулируемых цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2019-2036гг., %

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Газ - индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая населения	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
- индексация оптовых цен для населения	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4% ***	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным сетям	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
Электроэнергия - индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая населения	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
- индексация тарифов для населения	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 3,3% ***	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 2,4% ***	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 6,0% *)	январь 5,4% **)	январь 3,5% ****)	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 4,0%	январь 0,0%	январь 3,9%	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Услуги в морских портах Российской Федерации - индексация ставок портовых сборов *****	январь 0,0%	январь 0,0%	январь 4,5%	январь 3,3%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%

*) В целях проведения капитального ремонта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования с 2017 по 2025 год дополнительно установлена целевая надбавка в размере 2 процента сверх уровня, предусмотренного Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации

**) В целях компенсации изменения в налоговом законодательстве с 2018 года установлена целевая надбавка в размере 1,44%

***) С 1 января 2019 года тарифы для населения будут рассчитаны исходя из ставки НДС в 20%

****) В 2019 году вводится надбавка на экспортные перевозки грузов (за исключением алюминия и нефтяных грузов) в размере 8% и 6% надбавка на возврат порожних вагонов

*****) Предельные темпы роста регулируемых государством сборов в морских портах

Источник: Минэкономразвития РФ

8.3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, ПОЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ В ОТРАСЛИ И ДРУГИЕ РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Основной вид деятельности АО «Капитальные инвестиции» — ОКВЭД 2: (64.99.1) Вложения в ценные бумаги. Таким образом, Оценщик анализировал следующий сегмент рынка, информация о котором необходима для проведения оценки — фондовый рынок/рынок ценных бумаг.

В 2018 году российские инвесторы вложили в фондовый рынок рекордную сумму — более 1 трлн рублей. Общий объем средств на брокерских счетах, без учета индивидуальных инвестиционных счетов (ИИС), составил по итогам года 1,5 трлн рублей. Общая сумма средств на фондовом рынке превысила 2 трлн рублей. Об этом говорится в подготовленном НАУФОР обзоре по итогам опроса брокеров и управляющих компаний. Годом ранее россияне разместили на брокерских счетах 700 млрд рублей, а в 2016 году — лишь 310 млрд рублей.

Приток средств на фондовый рынок подстегнул активность и в ИИС, хотя и в меньших масштабах. Всего, по данным Московской биржи, которые приводит НАУФОР, за 2018 год россияне открыли 297 000 ИИС у брокеров и 83 000 — в доверительном управлении. На счетах обоих типов клиенты разместили 80 млрд рублей, что в 2,7 раза больше, чем годом ранее. В результате сумма размещенных на ИИС средств превысила 120 млрд рублей.

Впервые за три года значительно снизилась доля «пустых» брокерских ИИС — с 72% в 2017 году до 54,5% по итогам 2018 года. Возможность открывать инвестиционные счета появилась у россиян в 2015 году. По итогам 2016 года 75% этих брокерских ИИС не были зафондированы (то есть оставались пустыми).

Всплеск инвестиционной активности в России участники рынка объясняют по-разному. По мнению партнера и управляющего директора блока по работе с частными клиентами «АТОН» Андрея Ревенко, в первую очередь этому способствовали низкие ставки по депозитам, которые вынудили инвесторов активнее искать альтернативы. «Кроме того, это был уже четвертый год действия программы индивидуальных инвестиционных счетов. Очевидно, популярность инструмента растет, и все больше граждан использует его для личных накоплений», — добавляет Ревенко.

Росту вложений могло способствовать и быстрое развитие цифровых каналов выхода на фондовый рынок. По словам президента НАУФОР Алексея Тимофеева, основным драйвером выступил высокий интерес крупных банков к фондовому рынку. «В течение всего 2018 года они развивали свои продуктовые сервисы и онлайн-услуги. Банки работают над тем, чтобы предложить своим вкладчикам альтернативы депозитам», — пояснил он. Эта точка зрения подтверждается статистикой Московской биржи, согласно которой более 70% брокерских счетов в 2018 году были открыты дистанционно, в режиме онлайн.

Частные инвесторы пришли на рынок благодаря двум игрокам — Сбербанку и Тинькофф Банку, подтверждает инвестиционный советник «Алор Брокер» Евгений Корюхин. В прошлом году Сбербанк запустил сервис инвестиций для частных клиентов, а Тинькофф Банк перезапустил свою инвестиционную платформу. По словам Корюхина, вместе эти банки привлекли в прошлом году порядка двух третей новых розничных инвесторов и их средств.

Рост числа зафондированных брокерских ИИС вряд ли связан с повышением доверия к инструменту, считает Евгений Корюхин. По мнению эксперта, изменение показателя, скорее всего, обусловлено желанием клиентов получить налоговую льготу, а не стремлением инвестировать.

«В прошлом году по многим счетам прошел минимальный период владения. И участникам рынка пришлось пополнить счета, чтобы получить налоговый вычет», — объясняет он.

По закону налоговый вычет в размере 13% от суммы взноса до 400 000 рублей можно получить после трех лет после открытия счета. Таким образом, пополнив его в 2018 году впервые, уже в 2019 году инвестор мог получить налоговый вычет, не «запирая» свои деньги на три года, поясняет Корюхин.

Алексей Тимофеев смотрит на ситуацию более оптимистично. По его мнению, «пустых» счетов становится меньше, потому что инвесторы, наконец, рассмотрели все прелести ИИС и захотели им воспользоваться.

«Так случается, что люди открывают счета, но не сразу решаются разместить на них средства. Однако доля зафондированных счетов растет, и это значит, что ИИС начинают работать, а открытие пустых счетов, которое проводилось в рамках каких-то программ борьбы за лидерство, реализации каких-то KPI, уходит в прошлое», — говорит он.

Как ранее сообщал Forbes, некоторые брокеры открывали своим клиентам по несколько ИИС, хотя это и запрещено правилами. Основной причиной задвоения счетов участники рынка называют агрессивные продажи, когда клиентам навязывают открытие счета вместе с другой услугой.

РЫНОК ОБЛИГАЦИЙ

Рынок обязательств Минфина РФ в прошлом году понес значительно более ощутимые ценовые потери, чем облигации отечественных банковских и корпоративных заемщиков. Например, доходность наиболее ликвидного выпуска ОФЗ серии 26207 (с погашением в феврале 2027 года) сейчас составляет 8,3%, в то время как в январе 2018 года она была на 1 п. п. ниже. Тогда как индекс корпоративных рублевых облигаций IFX-Cbonds, включающий 30 наиболее ликвидных бондов российских банков и компаний, сейчас находится на своем историческом максимуме в 579,3 пункта. Средняя доходность к погашению выпусков, входящих в расчет индекса, сейчас составляет 8,6% при дюрации 3,0 года.

В результате даже с учетом некоторого восстановления в январе кривая ОФЗ по доходности продолжает располагаться выше кривой заемщиков первого корпоративного эшелона (эмитенты с суверенными рейтингами). И хотя с активизацией первичных размещений стало возможно найти некоторые достаточно надежные корпоративные облигации с премией около 0,5-1 п. п. к кривой обязательств Минфина, с точки зрения соотношения «риск/доходность» ОФЗ остаются вне конкуренции. Например, по выпуску серии 25083 (с погашением в декабре 2021 года) сейчас можно зафиксировать доходность на уровне 8,0% годовых, а по наиболее дальней бумаге — серии 26225 с погашением в мае 2034 года — на уровне 8,5%.

Рынок российских долларовых обязательств также оказался на подъеме в январе, максимальный уровень доходности на отечественной суверенной кривой снизился с 5,7% до 5,3%. В среднем за январь кривая ОФЗ по доходности сдвинулась на 0,3 п. п. вниз. Отметим, что инвесторы особенно активно открывали позиции в бумагах, наиболее сильно пострадавших в периоды высокой общерыночной волатильности 2018 года. Одним из таких евробондов, чья доходность, тем не менее, по-прежнему выглядит интересно с учетом кредитного качества эмитента, стал выпуск «Государственной транспортной лизинговой компании» («ГТЛК») с погашением в июле 2021 года (купон 5,95% годовых).

«ГТЛК» — это одна из крупнейших лизинговых компаний страны, находящаяся в федеральной собственности. Риск рефинансирования эмитента низок: в капитал регулярно вливаются средства, компания стабильно привлекает фондирование от российских госбанков и имеет свободный доступ к публичному долговому рынку. Все три агентства «большой тройки» держат «позитивный» прогноз по изменению рейтингов «ГТЛК». Сейчас по бумаге можно зафиксировать доходность на уровне 5,6% — это одна из самых высоких доходностей в сегменте российских евробондов с дюрацией порядка 2,5 лет.

С учетом курса на «дедолларизацию» можно обратить внимание также на еврооблигации российских эмитентов, номинированные, в частности, в евро. Бумаги в данной валюте выпустил, например, «Газпром», который располагает семью выпусками со средней доходностью к погашению 2,2% годовых при средней дюрации 4,2 года. Наиболее же интересным на рынке с точки зрения доходности выглядит выпуск AVN Financial Ltd — материнской компании Альфа-банка. Евробонд объемом €400 млн был размещен в марте 2017 года с купоном 2,626% годовых, его погашение запланировано на 28 апреля 2020 года. Этот довольно короткий выпуск выглядит интересно как на фоне других российских евробондов, так и в контексте выпусков от международных эмитентов схожего кредитного качества.

РЫНОК АКЦИЙ

На рынке акций российских эмитентов явных и беспорных фаворитов выявить сейчас сложно, в первую очередь из-за геополитических рисков. Тем не менее, есть два важных замечания.

Во-первых, в феврале стартует сезон финансовой отчетности российских компаний за 2018 год. В начале месяца отчитываются гиганты черной металлургии Северсталь, НЛМК и ММК. Неплохие результаты прошлого года и надежда на итоговые дивиденды должны поддержать котировки акций этих компаний.

Во-вторых, беспорно интересной продолжает оставаться история с «Русалом». Эйфория от снятия санкций с компании продлилась недолго — считанные минуты понедельника 28 января. В ожидании этого события цена акций уже почти вернулась к уровням, с которых она рухнула в апреле прошлого года. Но чтобы двинуть котировки еще выше, одного снятия санкций уже недостаточно.

И ситуация, вероятно, не улучшится. Опасения насчет дефицита металла на рынке остались в прошлом, алюминий дешевеет, и это может отрицательно сказаться на выручке компании в этом году. Кроме того, отказ Олега Дерипаски от влияния на деятельность компании может привести к тому, что «Норникель», увеличивая свою инвестиционную программу, снизит дивидендную доходность своих акций. А между тем дивидендные поступления от владения значительным пакетом «Норникеля» обеспечивали «Русалу» до половины прибыли. В итоге ожидания относительно будущих доходов «Русала» в этом году снижаются, что может отрицательно сказаться на стоимости его акций.

Среди компаний «за океаном» стоит присмотреться к IT-сектору. Из «классики» выделим Adobe Systems — ведущего мирового разработчика программных продуктов для графического дизайна, редактирования фото и видео и веб-разработки. В последние годы Adobe кардинально изменила бизнес-модель и теперь получает большую часть выручки от подписки. Первое время после перехода на новую модель выручка и прибыль компании сокращались, однако довольно быстро, по мере адаптации к ней пользователей, удалось с лихвой наверстать упущенное. Так, в последние кварталы Adobe стабильно демонстрирует двузначные темпы роста финансовых показателей, и мы ожидаем продолжения этой тенденции. Среднесрочная цель для акций Adobe Systems составляет \$290, то есть потенциал роста порядка 18% на горизонте шести месяцев.

В сегменте финтеха можно отметить компанию Cognizant Technology Solutions, в функционал которой входят такие задачи, как процессинг банковских операций для клиентов, операций на рынках капитала и в страховании, обслуживание медицинских учреждений, фармацевтических и биотехнологических фирм, промышленных предприятий, ретейлеров, туристических агентств и гостиничного бизнеса, а также логистических фирм и компаний в медийной и развлекательной сфере.

Cognizant Technology Solutions — это пример одной из самых любопытных историй успеха в сфере IT за последнее десятилетие. В 2011 году компания вошла в рейтинг Fortune 500, где остается по сей день. В 2015 году журнал Fortune назвал эту компанию четвертой самой достойной восхищения IT-компанией в мире. Акции Cognizant неоправданно сильно просели с марта прошлого года и на данном этапе выглядят заметно недооцененными с фундаментальной точки зрения. Бумаги компании могут в этом году достичь отметки \$80, что предполагает потенциал роста 14% от текущих уровней.

Источник: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/372885-vlozheniya-na-trillion-rossiyane-prinesli-na-fondovyy-rynok-rekordnuyu>;
<https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/371945-fevral-dlya-investorov-v-kakie-aktivy-stoit-vlozhitsya>

9. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщиком была рассмотрена финансовая отчетность АО «Капитальные инвестиции» за 2015-2018 гг., копии рассмотренных форм отчетности представлены в Приложении к настоящему Отчету.

На основании данных бухгалтерской отчетности был проведен горизонтальный и вертикальный анализ отчетности, рассчитаны основные финансовые коэффициенты, характеризующие деятельность эмитента.

Абсолютные величины имущества и источников их формирования за рассматриваемый период представлены далее в таблице.

По состоянию на дату оценки валюта баланса АО «Капитальные инвестиции» составляет 1 538 955 тыс. руб.

За рассматриваемый период с 2015 года до даты оценки валюта баланса снизилась на 33% (с 2 297 408 тыс. руб.). Существенное влияние на изменение валюты баланса оказали следующие факторы:

- ❑ снижение балансовой стоимости основных средств за счет их продажи;
- ❑ снижение заемных средств.

В таблице далее по тексту представлена информация об активах и обязательствах компании по данным бухгалтерского баланса.

9.1. АНАЛИЗ АКТИВОВ АО «КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»

Снижение активов за весь рассматриваемый период обусловлено, в первую очередь, снижением балансовой стоимости основных средств. По состоянию на дату оценки активы на 3,0% (45 793 тыс. руб.) сформированы за счет внеоборотных средств и на 97,0% (1 493 162 тыс. руб.) — за счет оборотных средств (см. рис. ниже). Структура баланса в части соотношения внеоборотных и оборотных активов изменилась значительно: доля внеоборотных активов снизилась с 85,2% до 3,0% в результате продажи объектов основных средств в 2018 году.

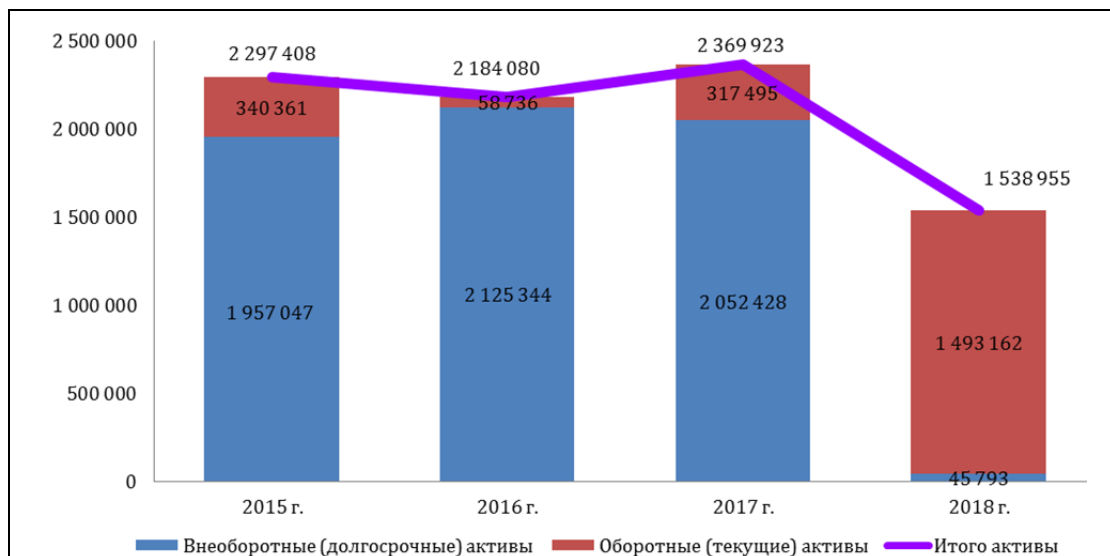


Рис. № 1. Структура активов, тыс. руб.

Таблица 9. Бухгалтерский баланс АО «Капитальные инвестиции», тыс. руб.

Наименование	Код строк	31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018	
		Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%
АКТИВЫ									
I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ									
Основные средства	1150	582	0,0%	393	0,0%	313	0,0%	0	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	84,7%	2 106 282	96,4%	2 027 917	85,6%	0	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	11 225	0,5%	18 669	0,9%	24 198	1,0%	45 793	3,0%
ИТОГО долгосрочные активы	1100	1 957 047	85,2%	2 125 344	97,3%	2 052 428	86,6%	45 793	3,0%
II. ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ									
Запасы	1210	0	0,0%	1 184	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
НДС по приобретенным ценностям	1220	76	0,0%	15 250	0,7%	0	0,0%	0	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	286 255	12,5%	26 878	1,2%	292 579	12,3%	37 817	2,5%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0,0%	0	0,0%	19 000	0,8%	1 422 966	92,5%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	2,4%	15 424	0,7%	5 916	0,2%	32 379	2,1%
ИТОГО текущие активы	1200	340 361	14,8%	58 736	2,7%	317 495	13,4%	1 493 162	97,0%
ИТОГО АКТИВОВ	1600	2 297 408	100%	2 184 080	100%	2 369 923	100%	1 538 955	100,0%
ПАССИВЫ									
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ									
Уставный капитал	1310	1 455 000	63,3%	1 455 000	66,6%	1 718 000	72,5%	1 620 421	105,3%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-45 085	-2,0%	-75 254	-3,4%	-97 579	-4,1%	-83 790	-5,4%
ИТОГО собственные средства	1300	1 409 915	61,4%	1 379 746	63,2%	1 620 421	68,4%	1 536 631	99,8%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Заемные средства	1410	810 036	35,3%	749 042	34,3%	707 250	29,8%	0	0,0%
ИТОГО долгосрочные обязательства	1400	810 036	35,3%	749 042	34,3%	707 250	29,8%	0	0,0%
V. ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА									
Кредиторская задолженность	1520	77 449	3,4%	55 281	2,5%	42 224	1,8%	2 286	0,1%
Оценочные обязательства	1540	8	0,0%	11	0,0%	28	0,0%	38	0,0%
ИТОГО текущие обязательства	1500	77 457	3,4%	55 292	2,5%	42 252	1,8%	2 324	0,2%
ИТОГО ПАССИВОВ	1700	2 297 408	100%	2 184 080	100%	2 369 923	100%	1 538 955	100,0%

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции», расчеты Оценщика

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Внеоборотные активы АО «Капитальные инвестиции» за анализируемый период снизились на 98% (с 1 957 047 до 45 793 тыс. руб.) и на дату оценки состоят исключительно из отложенных налоговых активов.

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Организация признает отложенные налоговые активы в отчетном периоде при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Возникновение отложенных налоговых активов приводит к ухудшению имущественного положения, финансовой устойчивости, платежеспособности и ликвидности, снижению интенсивности использования ресурсов и эффективности хозяйственной деятельности организации. Иными словами, возникновение отложенных налоговых активов оказывает однозначно негативное воздействие на финансовое состояние организации.

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Оборотные активы предприятия за анализируемый период в абсолютном выражении увеличились более, чем в 4 раза (с 340 361 до 1 493 162 тыс. руб.), и на дату оценки имеют следующую структуру:

- дебиторская задолженность — 37 817 тыс. руб. (2,5% текущих активов);
- финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) — 1 422 966 тыс. руб. (95,3%);
- денежные средства — 32 379 тыс. руб. (2,2%).

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов составляют финансовые вложения. В 2015 году финансовых вложений у Предприятия не было.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на дату оценки составляет 37 817 тыс. руб. (2,5% оборотных активов, 2,5% валюты баланса). За рассматриваемый период данная статья баланса снизилась на 87%, однако на протяжении анализируемого периода были значительные изменения — более чем в 10 раз.

В соответствии с принятой учетной политикой в обществе создается резерв по сомнительным долгам.

Резерв формируется исходя из требования принципа осмотрительности при ведении учета расходов и обязательств, доходов и активов и в целях эффективного управления задолженностью, по которой существует неуверенность погашения до момента признания ее безнадежной в бухгалтерском учете Общества.

Резерв формируется за счет отчислений в него сумм сомнительных долгов по результатам хозяйственной деятельности на конец года на основании проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, исходя из оценки платежеспособности должника и вероятности погашения им долга, в размере суммы возможных потерь (убытков) вследствие неоплаты дебиторской задолженности.

Сумма неиспользованного в отчетном году резерва по долгам, которые продолжают оставаться сомнительными, переносится на следующий отчетный год.

При заполнении бухгалтерского баланса дебиторская задолженность показывается за вычетом суммы начисленного резерва — 37 817 тыс. руб.

ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Балансовая стоимость финансовых вложений составляет на дату оценки 1 422 966 тыс. руб. (95,3% оборотных активов, 92,5% валюты баланса). В состав финансовых вложений АО «Капитальные инвестиции» входят займы выданные и паи ЗПИФ недвижимости Нева Хаус.

Таблица 10. Финансовые вложения, тыс. руб.

Наименование	Сумма
Займы выданные	937 496
Ценные бумаги (паи ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус")	485 470
ИТОГО	1 422 966

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе предприятия, а также денежные эквиваленты составляют на дату оценки 32 379 тыс. руб. (2,2% оборотных активов, 2,1% валюты баланса). За анализируемый период данная статья баланса снизилась на 40%.

9.2. АНАЛИЗ ПАССИВОВ АО «КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»

Снижение пассивов АО «Капитальные инвестиции» в анализируемом периоде обусловлено, главным образом, снижением заемных средств. По состоянию на дату оценки, пассивы Общества на 99,8% (1 536 631 тыс. руб.) сформированы собственными средствами, на 0,2% (2 324 тыс. руб.) — обязательствами (см. рис. ниже).

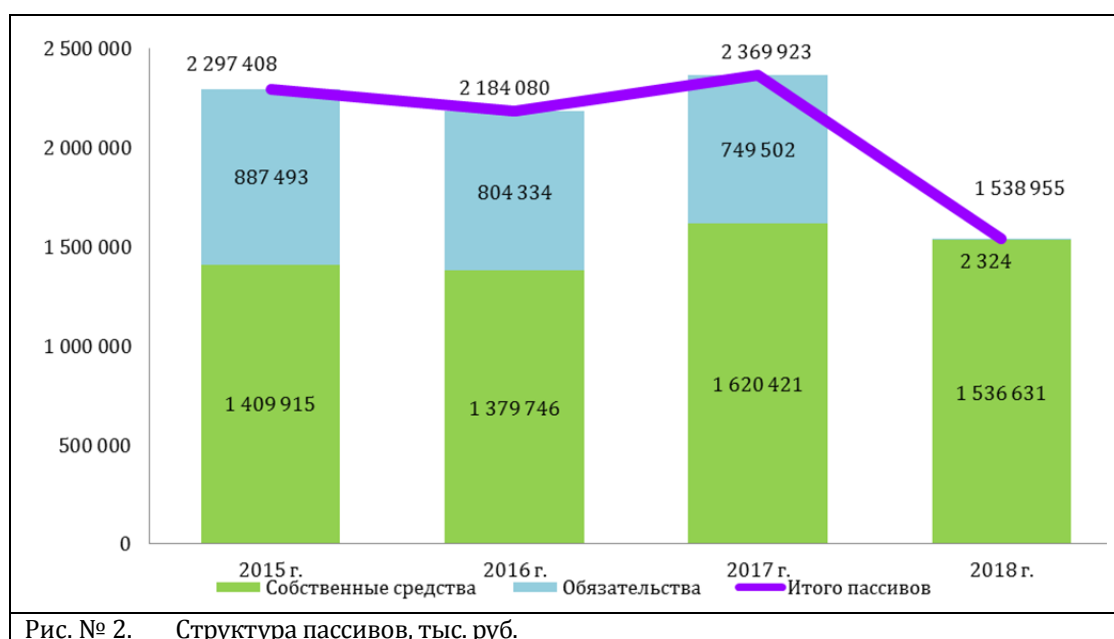


Рис. № 2. Структура пассивов, тыс. руб.

СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Собственный капитал предприятия за анализируемый период увеличился на 9%, главным образом, за счет увеличения уставного капитала.

Предприятие имеет следующую структуру собственного капитала на дату оценки:

- уставный капитал — 1 620 421 тыс. руб. (105,5% собственного капитала);
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) — -83 790 тыс. руб. (-5,5%).

За рассматриваемый период произошло увеличение уставного капитала с 1 455 000 до 1 620 421 тыс. руб. Также за рассматриваемый период почти в 2 раза увеличился непокрытый убыток (накопленный убыток) прошлых лет — с 45 085 до 83 790 тыс. руб.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства АО «Капитальные инвестиции» на дату оценки представлены только краткосрочными обязательствами. Долгосрочных обязательств на дату оценки Предприятие не имеет.

Краткосрочные обязательства Общества составляют на дату оценки 2 324 тыс. руб., снизившись за анализируемый период на 97% (с 77 457 до 2 324 тыс. руб.).

Предприятие имеет следующую структуру краткосрочных обязательств на дату оценки:

- кредиторская задолженность — 2 286 тыс. руб. (98,4% текущих обязательств);
- оценочные обязательства — 38 тыс. руб. (1,6%).

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на дату оценки составляет 2 286 тыс. руб. (98,4% текущих обязательств, 0,2% валюты баланса). За рассматриваемый период данная статья баланса снизилась на 97% (с 77 449 до 2 286 тыс. руб.).

Просроченная задолженность Предприятия составляет на дату оценки 1 788 тыс. руб.

ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

По состоянию на дату оценки данная статья состоит из резервов по оплате отпусков на сумму 38 тыс. руб.

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

За анализируемый период чистые активы АО «Капитальные инвестиции» увеличились на 9%.

9.3. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые показатели деятельности АО «Капитальные инвестиции» приведены в таблице далее. Динамика финансовых результатов АО «Капитальные инвестиции» за анализируемый период представлена на рисунке.

Таблица 11. Отчет о финансовых результатах АО «Капитальные инвестиции», тыс. руб.

НАИМЕНОВАНИЕ	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Выручка	237 869	255 175	266 154	120 004
Себестоимость	(128 869)	(179 466)	(166 844)	(131 907)
Валовая прибыль (+) / убыток (-)	109 000	75 709	99 310	(11 903)
Коммерческие расходы				
Управленческие расходы	-3 150	(2 919)	(3 549)	(2 366)
Прибыль (убыток) от продаж	105 850	72 790	95 761	(14 269)
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	42 230
Проценты к уплате	(108 038)	(98 380)	(84 735)	(34 130)
Прочие доходы	5 697	2	177	2 979 017
Прочие расходы	(52 418)	(13 786)	(43 150)	(3 078 349)
Сальдо прочих доходов и расходов	(46 721)	(13 784)	(42 973)	(99 332)
Прибыль (+) / убыток (-) до налогообложения	(36 334)	(37 613)	(27 852)	(105 501)
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств				
Изменение отложенных налоговых активов	6 887	7 444	5 529	21 595
Прочее				
Чистая прибыль (убыток), правая ось	(29 447)	(30 169)	(22 323)	(83 906)

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

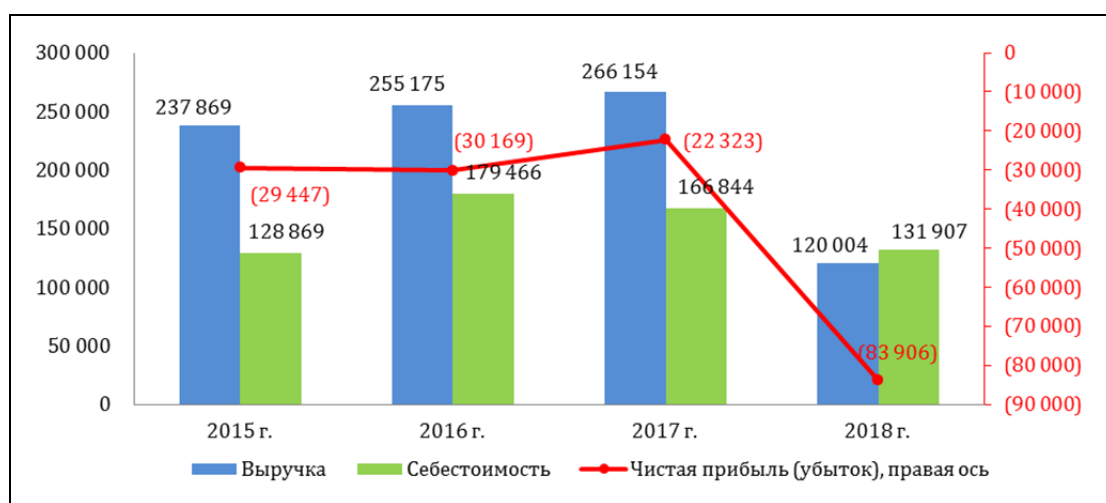


Рис. № 3. Динамика финансовых результатов, тыс. руб.

ДОХОДЫ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На протяжении 2015-2017 гг. и начала 2018 года выручка Общества формировалась исключительно за счет сдачи в аренду нежилых помещений. В 2018 году объект недвижимости продан, далее руководство прогнозирует получение выручки за счет финансовых вложений.

Таблица 12. Выручка, тыс. руб.

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Сдача в аренду нежилого помещения	237 869	255 175	266 154	120 004
ИТОГО	237 869	255 175	266 154	120 004

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

РАСХОДЫ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы от основной деятельности представлены себестоимостью продаж и управленческими расходами.

Таблица 13. Себестоимость, тыс. руб.

Статья расходов	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Амортизация	65 362	74 668	78 617	39 804
Аренда земли	889	1 474	1 427	714
Коммунальные расходы	9 530	16 670	20 160	10 432
Эксплуатационные расходы	32 394	39 058	64 496	33 457
Расходы на проектирование	19 962	5 251		
Ремонт помещений на 5, 6 этажах		42 224		
Кадастровые работы		121		
Услуги по поиску покупателей			1 873	47 500
Услуги информационные	42			
Страхование имущества	689		271	
ИТОГО	128 868	179 466	166 844	131 907

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

Таблица 14. Управленческие расходы, тыс. руб.

Статья расходов	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Аренда помещения	214	230	428	228
Оплата труда	704	1099	1084	1235
Страховые взносы	186	234	279	101
Командировочные расходы	898	650	374	82
Почтовые расходы	164	85	78	101
Нотариальные расходы	16	11	29	16
Услуги юридические и информационные	663	224	788	311
Услуги оценщика	89	153	76	100
Аудиторские услуги	136	139	139	139
Услуги предоставления обеспечения			254	
Прочие расходы	80	94	20	53
ИТОГО	3 150	2 919	3 549	2 366

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Влияние на формирование чистой прибыли (убытка) оказывают прочие доходы и расходы Общества. Величина сальдо на протяжении анализируемого периода колебалась от -5,4% до -82,8%.

Таблица 15. Сальдо прочих доходов и расходов АО «Капитальные инвестиции», тыс. руб.

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Прочие доходы	5 697	2	177	2 979 017
Прочие расходы	-52 418	-13 786	-43 150	-3 078 349
Сальдо прочих доходов и расходов	-46 721	-13 784	-42 973	-99 332
Выручка	237 869	255 175	266 154	120 004
Доля в выручке	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-82,8%
Доля в выручке, среднее			-31,0%	

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции», расчеты Оценщика

Кроме указанных прочих доходов и расходов, существенный вклад в итоги от финансовой деятельности оказывают проценты к уплате и проценты к получению.

После продажи объекта недвижимости, Общество получило возможность погасить задолженность по заемным средствам. По той же причине на дату оценки на расчетном счету Общества присутствует значительное количество свободных денежных средств, что привело к существенной величине процентов к получению.

РЕЗУЛЬТАТ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Итогом финансово-хозяйственной деятельности АО «Капитальные инвестиции» за анализируемый период был убыток. По итогам деятельности за 2018 год также получен убыток в размере 83 906 тыс. руб.

9.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Анализ финансовых коэффициентов предприятия проводится для выявления сильных и слабых сторон данного бизнеса, диспропорции в структуре капитала, определения уровня риска, связанного с инвестированием средств в данный бизнес и пр. Значения основных финансовых коэффициентов, рассчитанные по данным финансовой отчетности АО «Капитальные инвестиции», приведены в таблице 17.

Обобщенные выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности предприятия сведены в аналитическую таблицу 16.

Таблица 16. Выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности АО «Капитальные инвестиции»

Показатели	Динамика показателя	Выводы
ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ		
Абсолютной ликвидности	разнонаправленные колебания	Коэффициент абсолютной ликвидности соответствует нормативу и показывает, что данное предприятие сможет покрыть текущие обязательства за счет денежных средств и их эквивалентов.
Быстрой ликвидности	разнонаправленные колебания	Коэффициент быстрой ликвидности соответствует нормативному показателю и показывает, что предприятие сможет покрыть свои обязательства за счет денежных средств и дебиторской задолженности.
Текущей ликвидности	разнонаправленные колебания	Коэффициент текущей ликвидности соответствует нормативному показателю и показывает, что способность погасить свои краткосрочные обязательства за счет всех оборотных активов достаточно высокая
ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ		
Финансовой независимости (автономии)	рост	Коэффициент автономии соответствует нормативному показателю и говорит о том, что большинство активов организации покрываются за счет заемных средств, а не за счет собственного капитала.
Коэффициент финансирования	рост	Коэффициент финансирования также соответствует нормативному показателю, показывая тем самым, что большая часть имущества сформирована за счет заемных средств, что свидетельствует о недостаточно высокой платежеспособности
ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ		
Оборачиваемость	ускорение оборачиваемости кредиторской задолженности, замедление оборачиваемости дебиторской задолженности	Оборачиваемость запасов показывает, какое количество раз запасы оборачиваются за год. Чем выше оборачиваемость запасов, тем меньше потребность в оборотном капитале. Оборачиваемость кредиторской и дебиторской задолженности показывает сроки возврата долгов предприятия (для кредиторской задолженности) и сроки выплат предприятию (дебиторская задолженность). Показатель для текущей кредиторской задолженности в 2018 году составил 62 дня, для дебиторской задолженности — 503 дня, и говорит о том, что предприятие быстрее расплачивается с кредиторами, чем получает задолженность
ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ		
Рентабельность продукции	разнонаправленные колебания	Показатели рентабельности демонстрируют эффективность использования средств предприятия, в данном случае эффективность: активов, собственного капитала, долю прибыли в заработанном рубле. Показатели рентабельности принимают отрицательные значения. На дату оценки деятельности Общества нерентабельна
Рентабельность активов		
Рентабельность собственного капитала		

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 17. Расчет показателей хозяйственной деятельности

№ п/п	Показатели	Норматив/ ед.	Формула для расчета	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018	Соответствие нормативу
I.	ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ							
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2-0,3	наибликв об.активы/ текущ.обязательства	0,70	0,28	0,59	616,67	да
2	Коэффициент быстрой ликвидности	0,7-1	ДС+КФВ+ДЗ/текущ.обязательства	4,39	0,77	7,51	632,71	да
3	Коэффициент текущей ликвидности	1,5-2,5	ликв об.активы/ текущ.обязательства	4,39	1,06	7,51	632,71	да
II.	ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ							
1	Коэффициент финансовой независимости	>0,5	собственный капитал/валюта баланса	0,61	0,63	0,68	1,00	да
2	Коэффициент финансирования	>1	собственный капитал/заемные средства	1,59	1,72	2,16	651,11	да
III.	ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)							
1	Оборачиваемость запасов	дней	365*(запасы/расходы)	0	1	1	0	-
2	Оборачиваемость дебиторской задолженности	дней	365*(дебиторская задолженность/выручка)	297	224	219	503	-
3	Оборачиваемость кредиторской задолженности	дней	365*(кредиторская задолженность/расходы)	211	135	107	62	-
IV.	ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ							
1	Рентабельность продукции	-	прибыль от продаж/выручка	44,5%	28,5%	36,0%	-11,9%	-
2	Рентабельность активов	-	ЧП/совокупные активы	-1,3%	-1,4%	-0,9%	-5,5%	-
3	Рентабельность собственного капитала	-	ЧП/собственный капитал	-2,1%	-2,2%	-1,4%	-5,5%	-

Источник: расчеты Оценщика

9.5. ВЫВОДЫ

Проведенный анализ дал возможность оценить финансовое положение компании, имущественное состояние, степень предпринимательского риска, достаточность капитала для текущей деятельности и долгосрочных инвестиций, потребность в дополнительных источниках финансирования, способность к наращиванию капитала, рациональность использования заемных средств и эффективность деятельности компании. В целом, на основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- ❑ С 2015 года до даты оценки валюта баланса снизилась на 33% (с 2 297 408 до 1 538 955 тыс. руб.).
- ❑ По состоянию на дату оценки активы АО «Капитальные инвестиции» на 3,0% (45 793 тыс. руб.) сформированы за счет внеоборотных активов и на 97,0% (1 493 162 тыс. руб.) за счет оборотных активов. Внеоборотные активы состоят исключительно из отложенных налоговых активов, оборотные — на 95,3% из финансовых вложений.
- ❑ Пассивы по состоянию на дату оценки на 99,8% (1 536 631 тыс. руб.) сформированы собственными средствами, на 0,2% (2 324 тыс. руб.) — обязательствами. Обязательства представлены, главным образом, кредиторской задолженностью. Кредитов и займов Предприятие на дату оценки не имеет.
- ❑ За рассматриваемый период произошло увеличение уставного капитала с 1 455 000 до 1 620 421 тыс. руб. Также за рассматриваемый период почти в 2 раза увеличился непокрытый убыток (накопленный убыток) прошлых лет. На дату оценки собственный капитал на 105,5% состоит из уставного капитала и на -5,5% из накопленного убытка прошлых лет.
- ❑ С 2015 года чистые активы АО «Капитальные инвестиции» увеличились на 9%.
- ❑ За анализируемый период произошло изменение структуры баланса в части соотношения внеоборотных и оборотных активов: доля внеоборотных активов снизилась с 85,2% до 3,0% в результате продажи объектов основных средств в 2018 году. После продажи объектов недвижимости, Общество получило возможность погасить задолженность по заемным средствам. По той же причине на дату оценки на расчетном счету Общества присутствует значительное количество свободных денежных средств, что привело к существенной величине процентов к получению.
- ❑ На протяжении 2015-2017 гг. и начала 2018 года выручка Общества формировалась исключительно за счет сдачи в аренду нежилых помещений. В 2018 году объект недвижимости продан, далее руководство прогнозирует получение выручки за счет финансовых вложений.
- ❑ Итогом финансово-хозяйственной деятельности АО «Капитальные инвестиции» за анализируемый период был убыток. По итогам деятельности за 2018 год получен убыток в размере 83 906 тыс. руб.

В целом по анализу бухгалтерской отчетности АО «Капитальные инвестиции» можно сделать вывод, что экономическое положение Предприятия оценивается как недостаточно стабильное. Предприятие работает недостаточно эффективно, имеет отрицательную динамику. Существует вероятность утраты платежеспособности.

10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 7 ФСО № 1, подход к оценке — это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 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.

Согласно п. 11 ФСО № 8, в рамках затратного подхода определяется 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.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая). Согласно распространенной оценочной практике, в первом случае — это метод чистых активов, во втором – метод ликвидационной стоимости.

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.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12, 13 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

Согласно п. 10 ФСО № 8, в рамках сравнительного подхода определяется стоимость акций на основе информации о ценах сделок с акциями с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями организации, ведущей бизнес.

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

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки;
- провести расчет базы (100% собственного капитала или 100% инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями организации, ведущей бизнес, произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

При применении сравнительного подхода также возможно использовать математические и иные методы моделирования стоимости.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15, 16 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 9 ФСО № 8, в рамках доходного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

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

- ❑ выбрать метод проведения оценки объекта оценки, связывающий стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес;
- ❑ определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период);
- ❑ на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- ❑ определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- ❑ если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость;
- ❑ провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- ❑ провести расчет стоимости объекта оценки.

10.2. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В случае определения стоимости не 100%-го пакета акций предприятия, необходимо определить степень влияния на стоимость этого пакета/доли факта контрольности или неконтрольности последней, а также воздействия на эту стоимость степени ликвидности акций организации, ведущей бизнес.

К факторам, влияющим на стоимость пакета (доли), можно отнести:

- ❑ размер пакета (контрольный, неконтрольный, блокирующий). Стоимость одной акции в контрольном пакете самая высокая, ниже она будет в блокирующем пакете и еще ниже – в неконтрольном. Такое отличие в стоимости акций объясняется наличием прав, которыми обладают акционеры соответствующего пакета. Кроме того, имеются исследования, которые указывают на различие в оценках неконтрольных пакетов акций разной величины: чем больше величина пакета, тем выше премия за крупные миноритарные пакеты;
- ❑ степень ликвидности акций;

- ❑ тип акционерного общества – влияние на стоимость пакета вследствие наличия возможности у общества котировать свои акции на фондовом рынке;
- ❑ наличие привилегированных акций. В соответствии с действующим ФЗ «Об акционерных обществах» привилегированные акции могут конвертироваться в обыкновенные, если по ним не были выплачены или были выплачены не полностью дивиденды. Такое обстоятельство может привести к потере соответствующим пакетом своих прав (например, абсолютного контроля);
- ❑ распределение акций между другими акционерами. Важным фактором является понимание распределения акций (долей) между другими владельцами. Не всегда неконтрольный пакет является таковым. Если остальные акции поровну распределены между двумя оставшимися владельцами и они при этом при принятии решений на собрании акционеров расходятся во взглядах по тем или иным вопросам управления обществом, то такой пакет будет блокирующим и одна акция в таком пакете будет стоить существенно выше, чем в неконтрольном;
- ❑ особые условия для обществ с ограниченной ответственностью. В соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» величина долей в ООО для принятия тех или иных решений отличается от величин пакетов акций в АО, что необходимо учитывать при оценке долей в обществах с ограниченной ответственностью.

ФСО № 8 не регламентируют применение указанных выше поправок, но при этом указывают, что оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину (п. 12).

Таким образом, для получения итоговой величины стоимости в процессе оценки бизнеса организации в зависимости от размера пакета акций учитываются:

- ❑ поправка на уровень контроля;
- ❑ поправка на уровень ликвидности.

ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ КОНТРОЛЯ

Премия за контроль представляет собой надбавку к стоимости, которую готов заплатить потенциальный инвестор для получения права участвовать в управлении компанией - определять направления его социально-экономического развития, решать вопросы о назначении высшего менеджмента, внесения изменений в уставные документы, распределении чистой прибыли, выборе поставщиков и иных контрагентов и т.д.

Действующее российское законодательство не определяет понятия «контрольный пакет» и «миноритарный пакет». Суть этого понятия можно установить косвенным образом. В соответствии со ст. 6 Закона «Об акционерных обществах» контроль над акционерным обществом может осуществляться в случае «...преобладающего участия в его уставном капитале» и, как следствие, наличия возможности определять решения, принимаемые таким обществом.

Рассмотрение уровня контроля по материалам статьи Синогейкиной Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость» представлено далее в таблице⁹.

⁹Синогейкина Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость», Вопросы оценки № 4, 2002 г.

Таблица 18. Классификация пакетов акций

Величина пакета акций		Уровень контроля
от	до	
75%	100%	Абсолютный контроль. Собственник пакета имеет возможность принимать весь спектр решений, вплоть до ликвидации организации
50% + 1 акция	75% - 1 акция	Операционный контроль (высокий уровень). Собственник пакета имеет простое большинство голосов, что является достаточным для принятия значительной части решений
25% + 1 акция	50%	Средний уровень контроля. Блокирующий пакет. Собственник имеет возможность заблокировать решения совета директоров
10%	25%	Низкий уровень контроля. Собственник пакета имеет возможность участия в работе совета директоров
Менее 1 %	10% - 1 акция	Отсутствие элементов контроля

Скидка на неконтрольный характер пакета является производной от премии за контроль. Эта тенденция основана на эмпирических данных.

$$K_{\text{контр}} = 1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})^{10}$$

Ниже приведены величины премий и скидок за контроль (на неконтроль) по данным информационного агентства Bloomberg о сделках M&A¹¹.

Таблица 19. Данные информационного агентства Bloomberg

Размер пакета (включая нижнюю границу диапазона), %	Премия от 1 акции до пакета	Премия от пакета до 100%	Скидка от пакета до 1 акции	Скидка от 100% до пакета
1 акция - 1%	0,00%	24,86%	0,00%	19,91%
1%+1 акция	3,97%	20,09%	3,82%	16,73%
10%+1 акция	10,16%	13,35%	9,22%	11,78%
25%+1 акция	14,73%	8,83%	12,84%	8,12%
50%+1 акция	24,86%	0,00%	19,91%	0,00%

Источник: ИА Bloomberg по сделкам за период с 01.01.2000 по 01.01.2018

ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность — способность актива быть быстро проданным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Понятие «Скидка на недостаточную ликвидность» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала бизнеса, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». В нашей стране на сегодняшний день отсутствует достоверная статистика относительно средних, характерных величин скидки на недостаток ликвидности. Поэтому аналитики рынка, часто вынуждены опираться на данные зарубежных исследований.

В обычной практике оценки скидки на недостаточную ликвидность варьируются в диапазоне от 23% до 45%. Указанный диапазон приводится, в частности, в Руководстве по оценке стоимости бизнеса¹². А.Дамодаран предлагает в качестве базового уровня скидки величину 25%.

Также необходимо отметить, что учет фактора ликвидности «существенен лишь для инвестора, который не приобретает контроля над предприятием»¹³. Оценивая крупный пакет акций, обеспечивающий контроль над предприятием, фактором ликвидности можно вообще пренебречь, так как контролирующая компания инвестор приобретает возможность по-иному, в случае необходимости, извлечь свои средства.

¹⁰Шеннон П. Пратт «Оценка бизнеса. Скидки и премии» — Москва.: ЗАО «Квинто-Менеджмент», 2005 г.

¹¹ ИА Bloomberg

¹² Д.Фишмен, Ш.Пратт, К.Уилсон. Руководство по оценке стоимости бизнеса, М., Квинто-Консалтинг, 2000 г.

¹³ Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. - 2-е издание, перераб. и доп. - М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2008 г., стр. 119

10.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОДХОДЫ

В отношении Объекта оценки применялся затратный подход. Доходный и сравнительный подходы не применялись — подробнее см. разделы 12 и 13 далее.

ПРИМЕНЕНИЕ СКИДОК И ПРЕМИЙ

Поскольку Объектом оценки является 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала, скидка на недостаток контроля не применяется (см. таблицу 19 выше).

Факторов, оказывающих влияние на ликвидность Общества, Оценщиком выявлено не было. В связи с этим скидка на недостаток ликвидности не применяется.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, отсутствуют, поэтому Оценщик применяет метод чистых активов.

Ниже приведена характеристика активов и обязательств, участвующих в расчете, и обоснование проведенных корректировок.

11.1. АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ

КОД СТР. 1180 «ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ»

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов составляет на дату оценки 45 793 тыс. руб.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Организация признает отложенные налоговые активы в отчетном периоде при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Оценщик делает предположение, что отложенные налоговые активы будут зачтены в ближайшей перспективе. В данной связи корректировка по данному виду активов не проводится.

Значение по стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на дату оценки принято Оценщиком равным 45 793 тыс. руб.

КОД СТР. 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ»

Дебиторская задолженность по состоянию на дату оценки составляет 37 817 тыс. руб.

В соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, часть дебиторской задолженности имеет низкую вероятность возврата — на данную дебиторскую задолженность создан резерв по сомнительным долгам. Балансовая стоимость дебиторской задолженности отражена на балансе с учетом созданного резерва. Остальная задолженность Общества является текущей.

Расшифровка дебиторской задолженности приведена в следующей таблице.

Как видно из представленной таблицы, основная часть дебиторской задолженности (86%) должна быть выплачена в январе 2019 года.

Учитывая сроки погашения дебиторской задолженности, скорректированная стоимость будет незначительно отличаться от балансовой, и, исходя из принципа существенности, справедливая стоимость дебиторской задолженности принимается на уровне балансовой.

Значение по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» принято Оценщиком равным 37 817 тыс. руб.

Таблица 20. Дебиторская задолженность АО «Капитальные инвестиции»

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
1	АО "Олминья"	8 448 561,64	31.12.2018	31.01.2019	проценты по займу	текущая
2	ООО "Ремвагонсервис"	117 657,53	31.12.2018	31.01.2019	проценты по займам (подробно во вкладке КФВ)	текущая
3	КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	2 242 209,09	денежные средства на брокерском счету			текущая
4	КИТ Финанс РЕПО от 26.12.18, Сбербанк, ПАО ао03, 483 290 шт.	24 002 824,27	26.12.2018	15.01.2019	76 999 212,67 Общая сумма операции. На сумму 52 996 388,40 Брокер взял в долг под 0,5% - отражено в КФВ	текущая
5	Переплата по НДС	22 213,60			переплата по НДС	
6	Переплата по налогу на прибыль	2 277 275,00	30.06.2018		переплата авансов по налогу на прибыль	текущая
7	Оплата пошлин	70 400,00			аванс по оплате пошлин	
8	Бекар Управляющая компания ООО	328 712,00	01.04.2017		аванс	просроченная
9	Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	231 525,12	30.09.2018		Корректировка компенсации коммунальных затрат	просроченная
10	Коммерсантъ КАРТОТЕКА ООО	13 050,80			аванс	текущая
11	Новый регистратор АО	590,00			аванс	текущая
12	Такском ООО	26 400,00			аванс	текущая
13	ТНТ Экспресс	2 423,69			аванс	текущая
14	Бизнес Проф АО	10 083,51			аванс	текущая
15	Переплата по страховым взносам	7 051,39			аванс	текущая
16	Сотрудники под отчет	16 076,35			аванс	текущая
	ИТОГО	37 817 053,99				

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

КОД СТР. 1240 «КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ»

Балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет на дату оценки 1 422 966 тыс. руб. В данной статье отражены займы выданные и ценные бумаги — паи ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус». Все вложения являются текущими.

Таблица 21. Краткосрочные финансовые вложения, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Займы выданные	937 496
Ценные бумаги (паи ЗПИФ недвижимости "Нева Хаус" в количестве 1628 штук)	485 470
ИТОГО	1 422 966

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

Ставки по займам выданным (см. таблицу далее) в целом соответствуют рыночным, таким образом, учитывая сроки погашения займов, скорректированная стоимость будет незначительно отличаться от балансовой, и, исходя из принципа существенности, справедливая стоимость займов выданных принимается на уровне балансовой.

Для займа «КИТ Финанс Договор займа № ДЗ/29122018-1 (0,5%)» процентная ставка существенно ниже рыночной — составляет 0,5%. Однако учитывая, что срок погашения займа 03.01.2019, его скорректированная стоимость также будет незначительно отличаться от балансовой.

Таблица 22. Займы выданные

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %
1	АО "Олминя" Договор займа 20180927-01 от 27.09.18	865 000 000,00	8 448 561,64	28.09.2018	31.12.2019	11,50%
2	ООО "Ремвагонсервис" 20181128-01 от 28.11.18	10 000 000,00	103 972,60	28.11.2018	31.03.2019	11,50%
3	ООО "Ремвагонсервис" 20181220-01 от 20.12.18	2 500 000,00	6 780,82	20.12.2018	31.03.2019	9%
4	ООО "Ремвагонсервис" 20181220-01 от 27.12.18	7 000 000,00	6 904,11	27.12.2018	31.03.2019	9%
5	КИТ Финанс Договор займа № ДЗ/29122018-1 (0,5%)	52 996 388,00	1 451,96	29.12.2018	03.01.2019	0,5%
	ИТОГО	937 496 388,00	8 567 671,13			

Справедливая стоимость паев ЗПИФ недвижимости Нева Хаус принималась Оценщиком на основании данных, опубликованных на сайте управляющей компании ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус»¹⁴: на дату оценки стоимость чистых активов ЗПИФ составляет 5 096 745 236 руб., стоимость чистых активов в расчете на один пай составляет 305 194 руб. Таким образом, балансовая стоимость пая ЗПИФ недвижимости «Нева Хаус» (298 200 руб.) в целом соответствует его справедливой стоимости.

Значение по стр. 1240 «Краткосрочные финансовые вложения» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» принято Оценщиком равным 1 422 966 тыс. руб.

¹⁴ http://tkbip.ru/raskrytie_informatsii/otchetnost-pifov/ezhekvartalnaya-otchetnost/?pif=674

КОД СТР. 1250 «ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА»

В этой строке отражены текущие остатки по счетам и в кассе предприятия. Корректировка по данному виду активов не проводится, поскольку денежные средства являются наиболее ликвидным активом, который может быть свободно реализован на открытом рынке.

Значение по стр. 1250 «Денежные средства» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» принято Оценщиком равным 32 379 тыс. руб.

Итого справедливая стоимость учитываемых активов, участвующих в расчетах, на дату оценки, составляет 1 538 955 тыс. руб.

11.2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ

КОД СТР. 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ»

Кредиторская задолженность по состоянию на дату оценки составляет 2 286 тыс. руб.

Расшифровка кредиторской задолженности приведена в таблице далее. Как видно из представленной таблицы, просроченная кредиторская задолженность составляет 1 788 тыс. руб. Просроченная задолженность должна быть оплачено незамедлительно, ее балансовая стоимость не корректируется.

Учитывая сумму прочей кредиторской задолженности, скорректированная стоимость будет незначительно отличаться от балансовой, и, исходя из принципа существенности, справедливая стоимость кредиторской задолженности принимается на уровне балансовой.

Значение по стр. 1520 «Кредиторская задолженность» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» принято Оценщиком равным 2 286 тыс. руб.

КОД СТР. 1540 «ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА»

Оценочные обязательства по состоянию на 30.09.2018 составляют 38 тыс. руб. Данная статья представлена резервами на оплату отпусков сотрудников Общества.

Учитывая, что зарезервированные средства будут реализованы в ближайшем отчетном периоде в конкретных целях, корректировка не производилась.

Значение по стр. 1540 «Оценочные обязательства» для расчета справедливой стоимости АО «Капитальные инвестиции» принято Оценщиком равным 38 тыс. руб.

Итого справедливая стоимость обязательств, участвующих в расчетах, на дату оценки составляет 2 324 тыс. руб.

Таблица 23. Кредиторская задолженность, тыс. руб.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
1	Капитал стройиндустрия ООО	193 373,09	31.12.2014	гарантийные удержания по договору уступки	просроченная
2	ПлазаЛотосФинанс ЗАО	1 139 683,90	31.12.2014	Возмещение затрат на аренду земельного участка и компенсация коммунальных расходов	просроченная
3	Проектное Агенство ЗАО	223 514,24	31.12.2014	гарантийные удержания по договору уступки	просроченная
4	Новый регистратор АО	1 180,00	31.12.2018	ведение реестра акционеров	текущая
5	БизнесПроф АО	231 525,12	30.09.2018	корректировка компенсации коммунальных затрат. Оплата зависит от возврата от Бекара (отражено в ДЗ)	просроченная
6	КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	496 958,04	09.07.2018	на выяснении	
	ИТОГО	2 286 234,39			

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции»

Проведя соответствующую корректировку статей баланса, получена разность между совокупной величиной активов и стоимостью обязательств. Результаты расчета приведены в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет стоимости чистых активов АО «Капитальные инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателя	Номер строки	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
АКТИВЫ			
Отложенные налоговые активы	1180	45 793	45 793
Дебиторская задолженность	1230	37 817	37 817
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	1 422 966
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 379	32 379
ИТОГО АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ		1 538 955	1 538 955
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Кредиторская задолженность	1520	2 286	2 286
Оценочные обязательства	1540	38	38
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ		2 324	2 324
СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ		1 536 631	1 536 631
Стоимость собственного капитала предприятия, определенная затратным подходом, тыс. руб.			1 536 631

Источник: данные АО «Капитальные инвестиции», расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость 100% пакета акций АО «Капитальные инвестиции», рассчитанная с использованием метода чистых активов в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно 1 536 631 тыс. рублей.

Для оценки Объекта оценки скидка на недостаточную ликвидность не применяется ввиду отсутствия объективных факторов, отрицательно влияющих на ликвидность Объекта оценки.

Скидка на недостаток контроля не применяется — подробнее см. раздел 10.3 и таблицу 19 выше.

Таблица 25. Расчет стоимости Объекта оценки

Показатель	Значение
Стоимость собственного капитала предприятия (стоимость 100% УК), определенная затратным подходом, руб.	1 536 631 000
Количество акций в уставном капитале, шт.	171 800
Расчетная стоимость Объекта оценки (1 акция в составе пакета акций от 50%+1 акция включительно до 75% от уставного капитала), руб.	8 944,30
Скидка за недостаток контроля	0%
Скидка за недостаток ликвидности	0%
Расчетная стоимость оцениваемого пакета с учетом скидок, руб.	8 944,30
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.	8 944,30

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная с использованием метода чистых активов в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет

8 944 (Восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого пакета акций Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО № 1 содержит следующие положения в отношении сравнительного подхода.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

- ❑ Имеется адекватное число предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями. При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
- ❑ По предприятиям-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
- ❑ Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения ценового измерителя (цена акции, пакетов акций, стоимость инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода - существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- ❑ участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);

- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);
- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч., РТС, ММВБ, система комплексного раскрытия информации НАУФОР, система раскрытия информации ФСФР, бюллетень «Реформа»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум от трех лет). Последнюю можно получить только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятий невозможна.

В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям (см. макроанализ).

Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям п.19 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 4 ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчеты в рамках сравнительного подхода не производились.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно ФСО №1, ст. 21, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Реализовать доходный подход в данном случае не представляется возможным, так как:

- По итогу анализа отчетов о финансовых результатах деятельности АО «Капитальные инвестиции» был сделан вывод о том, что в целом деятельность Общества можно охарактеризовать как недостаточно стабильную. На протяжении 2015-2017 гг. и начала 2018 года выручка Общества формировалась исключительно за счет сдачи в аренду нежилых помещений. В 2018 году объект недвижимости продан, далее руководство прогнозирует получение выручки за счет финансовых вложений. Отсутствие ретроспективных данных затрудняет планирование деятельности Общества в долгосрочном периоде.
- Подробные сведения о перспективных планах Общества в разрезе среднесрочной и долгосрочной программ менеджментом Общества не предоставлены. Объем имеющейся в распоряжении Оценщика информации не позволяет построить достоверный прогноз деятельности Общества в будущем.

С учетом вышесказанного, Оценщик считает реализацию доходного подхода нецелесообразной, поскольку оценка будет сопровождаться большим количеством допущений и ограничений, что сокращает доказательную базу и объективность выполняемых расчетов.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода к оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом,

— итоговая величина справедливой стоимости¹⁵ Объекта оценки на 31.12.2018 составляет

8 944 (Восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек.

¹⁵ Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки на 31.12.2018 составляет:

8 944 (Восемь тысяч девятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек.

Оценщик:

Городецкая Татьяна Александровна



16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку.
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.
3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения.
4. Устав.
5. Лист записи ЕГРЮЛ от 25.10.2018.
6. Решение о выпуске акций АО «Капитальные инвестиции».
7. Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг.
8. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг АО «Капитальные инвестиции».
9. Уведомление о государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг.
10. Список владельцев ценных бумаг по состоянию на 31.12.2018.
11. Бухгалтерская отчетность за 2015, 2016, 2017, 2018 гг.
12. Расшифровки статей бухгалтерского баланса, расшифровки статей отчета о финансовых результатах.
13. Сведения о выплате дивидендов.
14. Прочие документы юридического, экономического и описательного характера.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету. Задание на оценку представлено в разделе 2 Отчета.

17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

17.1. НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции).
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (в действующей редакции).
7. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995.
8. Федеральный закон РФ «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996.
9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции).
10. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в действующей редакции).
11. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
12. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
13. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.
14. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р.
15. Международные стандарты оценки. МСО-2017.

17.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — М.: «Альпина Бизнес Букс», 2018 г.
2. Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт «Руководство по оценке бизнеса» под редакцией д.э.н., профессора В.М. Рутгайзера — М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000 г.
3. Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли «Руководство по оценке бизнеса» — М.: Академия оценки, 1996 г.
4. «Оценка бизнеса» под ред. проф. М.А. Федотовой — М.: «Финансы и Статистика», 1998 г.
5. В.В.Григорьев, И.М.Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» — М.: «Дело», 1998 г.
6. А.Б. Идрисов, С.В. Картышев, А.В. Постников «Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций» — М.: «ФилинЪ», 1998 г.
7. В.В.Ковалев «Финансовый анализ» — М.: «Финансы и Статистика», 2000 г.
8. «Ценные бумаги», под ред. акад. В.И. Колесникова, акад. В.С. Торкановского — М.: «Финансы и Статистика», 2000 г.

17.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru>).
2. Материалы рейтингового агентства Эксперт РА, <http://www.raexpert.ru>.
3. Материалы сайтов <http://www.cbr.ru>, <http://www.gks.ru>, <https://pro.fira.ru>, <http://www.finmarket.ru>, <http://www.cbonds.ru>, www.mergers.ru и др.
4. Damodaran Online (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>).
5. Другие Internet-источники (точные ссылки приведены по тексту Отчета).

18. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 (ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости (ФСО №2, п.п. 5, 7, 8; ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- ❑ инвестиционная стоимость — это стоимость объекта для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ❑ ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- ❑ кадастровая стоимость — это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Объект оценки — объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

Цель оценки — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (ФСО №2, п. 3).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п. 7).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1, п. 8).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО №1, п. 11).

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1, п. 4).

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1, п. 5.).

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 (ФСО № 1, п. 6).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 10).

Организацией-аналогом признается:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (ФСО № 8, п. 10.1).

Мультипликаторы — коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации (ФСО № 8, п. 10.2).

Бизнес — предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод (ФСО № 8, п. 2).

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

- 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;
- права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- деловая репутация.

Ценная бумага — документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении («Гражданский кодекс РФ (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ).

Акция — эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Владелец ценной бумаги — лицо, которому ценные бумаги принадлежат на праве собственности или ином вещном праве (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

ПРИЛОЖЕНИЕ
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ"**

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"29" мая 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

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



Л. Н. Мочалкина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017059065



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **27.05.2014**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой
службы № 9 по г.Москве**

7	7	0	9
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	9	9	5	4	9	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	9	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы № 46
по г. Москве



Ворожцова Т. Г.

серия 77 №017248768

Учредительный документ юридического лица
ОГРН 1147746596612 представлен при
внесении в ЕГРЮЛ записи от 25.10.2018 за
ГРН 8187749508400



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

сведения о сертификате эп

Сертификат: 0EAA6D9F36A0D280E811700D3F4BE5A8
Владелец: Борисенко Александр Леонидович
МИФНС России № 46 по г. Москве
Действителен: с 09.02.2018 по 09.02.2019

Утвержден:
Решением внеочередного общего собрания
акционеров АО «Капитальные Инвестиции»
(протокол № 1/18-19 от 15.05.2018 г.)

УСТАВ

Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»

(новая редакция)

МОСКВА, 2018

Статья 1. Общие положения

1.1. Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (в дальнейшем именуемое «Общество») создано и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации «Об акционерных обществах» (далее – закон «Об акционерных обществах»), и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Акционерами Общества могут быть признающие положения устава Общества российские и иностранные физические и юридические лица.

Статья 2. Firmenное наименование и место нахождения Общества

2.1. Firmenное наименование Общества:

2.1.1. полное на русском языке – Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»;

2.1.2. сокращенное на русском языке – АО «Капитальные Инвестиции»;

2.1.3. полное на английском языке – Joint Stock Company “Capital Investments”;

2.1.4. сокращенное на английском языке - Capital Investments JSC.

2.2. Место нахождения Общества – Российская Федерация, город Москва.

Статья 3. Правовое положение Общества

3.1. Общество является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации. Правовое положение Общества определяется законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

По вопросам, не урегулированным настоящим Уставом, Общество вправе принимать внутренние документы. Внутренние документы Общества принимаются на основании законодательства Российской Федерации и настоящего Устава.

3.2. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

3.3. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

3.4. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за её пределами.

3.5. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование Общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

3.6. Общество вправе размещать облигации и иные ценные бумаги, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

3.7. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Создание Обществом филиалов и открытие представительств за пределами территории Российской Федерации осуществляются также в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения филиалов и представительств, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

3.8. Общество обязано обеспечить ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами Российской Федерации с момента государственной регистрации Общества.

Держателем реестра акционеров Общества, а также лицом, осуществляющим ведение записей по учету прав на ценные бумаги, является регистратор.

Общество и регистратор солидарно несут ответственность за убытки, причиненные акционеру в результате утраты акций или невозможности осуществить права, удостоверенные акциями, в связи с ненадлежащим соблюдением порядка ведения реестра акционеров общества, если не будет доказано, что надлежащее соблюдение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или действий (бездействия) акционера, требующего возмещения убытков, в том числе вследствие того, что акционер не принял разумные меры к их уменьшению.

Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров общества, обязано своевременно информировать держателя реестра акционеров общества об изменении своих данных. В случае непредставления им информации об изменении своих данных общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

3.9. Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной и правовой деятельностью является ревизионная комиссия (ревизор).

Генеральный директор и ревизионная комиссия (ревизор) избираются в порядке, предусмотренном настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

Статья 4. Цели и предмет деятельности Общества

4.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

4.2. Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законом, в том числе:

4.2.1. капиталовложения в акции, облигации, векселя, инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов и т.п.;

4.2.2. капиталовложения в собственность;

4.2.3. консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

4.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих.

Статья 5. Уставный капитал и акции Общества

5.1. Уставный капитал Общества составляет 1 620 421 036 (Один миллиард шестьсот двадцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча тридцать шесть) рублей, разделен на 171 800 (Сто семьдесят одну тысячу восемьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 432 (Девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки каждая.

100 процентов акций Общества оплачивается денежными средствами. Акции Общества, распределенные при его учреждении, должны быть полностью оплачены денежными средствами в течение года с момента государственной регистрации Общества. Не менее 50 процентов акций Общества, распределенных при его учреждении, должно быть оплачено в течение трёх месяцев с момента государственной регистрации Общества.

5.2. Общество вправе разместить дополнительно к размещенным 143 700 (Сто сорок три тысячи семьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 432 (Девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки каждая, на общую сумму 1 355 381 274 (Один миллиард триста пятьдесят пять миллионов триста восемьдесят одна тысяча двести семьдесят четыре) рубля (объявленные акции).

Права, предоставляемые объявленными обыкновенными именными бездокументарными акциями, соответствуют правам акционеров Общества – владельцев обыкновенных акций, установленным пунктом 6.1 статьи 6 настоящего Устава.

5.3. Акция не предоставляет права голоса до момента ее полной оплаты, за исключением акций, приобретаемых учредителями при создании Общества.

Акции Общества, распределённые среди учредителей, предоставляют право голоса с момента государственной регистрации Общества.

5.4. Общество вправе размещать только обыкновенные акции. Все акции Общества являются именными в бездокументарной форме. Голосующей акцией по всем вопросам компетенции общего собрания является обыкновенная акция.

5.5. Увеличение и уменьшение уставного капитала Общества может быть произведено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Права, обязанности и ответственность акционеров.

6.1. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав. Акционер – владелец обыкновенных именных бездокументарных акций Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Общества имеет следующие права:

6.1.1. принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;

6.1.2. выдвигать и избирать кандидатов и быть избранными в органы управления и в контрольные органы Общества;

6.1.3. вносить вопросы в повестку дня Общих собраний акционеров;

6.1.4. получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;

6.1.5. получать часть имущества Общества, оставшегося после ликвидации Общества, пропорционально числу имеющихся акций;

6.1.6. отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества при условии соблюдения преимущественного права приобретения других акционеров и Общества в соответствии с законом «Об акционерных обществах» и статьей 7 настоящего Устава;

6.1.7. преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу;

6.1.8. требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных законом «Об акционерных обществах»;

6.1.9. свободного доступа к документам Общества в порядке, предусмотренном законодательством, и получения их копий за разумную плату в размере стоимости копирования;

6.1.10. передавать все или часть прав, предоставляемых акцией соответствующей категории (типа), своим представителям на основании доверенности;

6.1.11. обращаться с иском в суд;

6.1.12. требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, внеочередной проверки ревизионной комиссией (ревизором) или независимым аудитором деятельности Общества;

6.1.13. принимать участие в управлении делами Общества;

6.1.14. обжаловать решения органов Общества, влекущих гражданско-правовые последствия в случаях и в порядке, предусмотренном законом;

- 6.1.15. оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки;
 - 6.1.16. требовать возмещения убытков, причиненных Обществу;
 - 6.1.17. требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу или иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей Общества;
- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.
- 6.2. Акционеры – владельцы обыкновенных именных бездокументарных акций обязаны:
 - 6.2.1. оплачивать акции в сроки, порядке и способами, предусмотренными Гражданским кодексом РФ, законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и договором об их приобретении;
 - 6.2.2. выполнять требования Устава Общества и решения его органов управления;
 - 6.2.3. сохранять конфиденциальность по вопросам, касающимся деятельности Общества;
 - 6.2.4. осуществлять иные обязанности, предусмотренные Уставом Общества, законодательством Российской Федерации, а также решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.
- 6.3. Акционеры не отвечают по обязательствам Общества, а несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.
 - 6.4. Акционеры, не полностью оплатившие акции, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах неоплаченной части стоимости принадлежащих им акций.

7. Осуществление преимущественного права приобретения акций и ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества.

- 7.1. Преимущественное право приобретения акций, продаваемых другими акционерами.
- 7.1.1. Акционеры Общества пользуются преимущественным правом приобретения акций, продаваемых другими акционерами Общества, по цене предложения третьему лицу пропорционально количеству акций, принадлежащих каждому из них. В случае, если акционеры Общества не использовали свое преимущественное право, Общество имеет преимущественное право приобретения акций, продаваемых его акционерами.
- 7.1.2. 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. Извещение акционеров Общества осуществляется через Общество путём направления письменного сообщения заказным письмом или личного вручения Генеральному директору под роспись.
- Датой извещения акционером, намеренным продать свои акции третьему лицу, остальных акционеров и Общества считается дата получения письменного сообщения (заказного письма либо личного вручения).
- Общество осуществляет извещение акционеров Общества путём направления им письменных сообщений заказными письмами или личного вручения акционерам (их полномочным представителям, действующим на основании доверенности) под расписку. Расходы, связанные с таким извещением, несёт акционер, намеренный продать свои акции.
- 7.1.3. Акционеры Общества могут воспользоваться преимущественным правом приобретения акций, предлагаемых для продажи, в течение 30 дней со дня получения извещения Обществом. Если в течение указанного срока акционеры Общества либо само Общество не воспользуются преимущественным правом приобретения всех акций, предлагаемых для продажи, акции могут быть проданы третьему лицу по цене и на условиях, которые сообщены Обществу и его акционерам.
- Срок осуществления преимущественного права прекращается, если до его истечения от всех акционеров Общества и от самого Общества получены письменные заявления об использовании или отказе от использования преимущественного права.

При продаже акций с нарушением преимущественного права приобретения любой акционер общества вправе в течение трех месяцев с момента, когда акционер узнал либо должен был узнать о таком нарушении, потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Уступка указанного преимущественного права не допускается.

7.2. Преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.1. В случае принятия решения о размещении посредством закрытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по данному вопросу, имеют преимущественное право приобретения таких ценных бумаг в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа). Указанное право не распространяется на размещение акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляемое посредством закрытой подписки только среди акционеров, если при этом акционеры имеют возможность приобрести целое число размещаемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, пропорционально количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа).

7.2.2. Список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, составляется на основании данных реестра акционеров на дату определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, на котором принято решение, являющееся основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции.

7.2.3. Порядок осуществления преимущественного права приобретения акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, определяется в соответствии со статьёй 41 закона «Об акционерных обществах».

8. Приобретение и выкуп Обществом размещённых акций

8.1. Приобретение Обществом размещённых акций.

8.1.1. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества путём приобретения части размещённых акций в целях сокращения их общего количества. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, погашаются при их приобретении.

8.1.2. Общество вправе приобретать размещённые им акции по решению общего собрания акционеров. Акции, приобретённые Обществом в этом случае, должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения.

8.1.3. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Такой срок не может быть меньше 30 дней.

8.1.4. Не позднее чем за 30 дней до начала срока, в течение которого осуществляется приобретение акций, Общество обязано уведомить акционеров – владельцев определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято. Уведомление должно содержать сведения, указанные в подпункте 8.1.3. настоящей статьи.

8.1.5. Каждый акционер – владелец акций определённых категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае, если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учётом ограничений, установленных статьёй 72 закона «Об акционерных обществах», акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

8.2. Выкуп акций Обществом по требованию акционеров.

8.2.1. Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 75 закона «Об акционерных обществах».

8.2.2. Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым в соответствии с законом «Об акционерных обществах» может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

8.2.3. Порядок осуществления акционерами права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций и порядок выкупа определяется в соответствии с законом «Об акционерных обществах».

Статья 9. Общее собрание акционеров

9.1. Высшим органом управления Обществом является общее собрание акционеров. Общество обязано ежегодно проводить годовое общее собрание акционеров.

Годовое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества. На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании совета директоров, ревизионной комиссии (ревизора) Общества, утверждении аудитора Общества, вопросы, предусмотренные подпунктом 9.2.11. пункта 9.2. настоящей статьи, а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Проводимые помимо годового общего собрания акционеров являются внеочередными.

9.2. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

9.2.1. внесение изменений в настоящий Устав или утверждение Устава в новой редакции;

9.2.2. реорганизация Общества;

9.2.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9.2.4. определение необходимости создания, а также количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

9.2.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

9.2.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;

9.2.8. образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;

9.2.9. избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.10. назначение аудитора Общества;

9.2.11. утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;

9.2.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года;

9.2.13. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

9.2.14. избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

9.2.15. дробление и консолидация акций;

9.2.16. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок, в случаях, предусмотренных статьей 83 закона «Об акционерных обществах»;

9.2.17. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок, в случаях, предусмотренных статьей 79 закона «Об акционерных обществах»;

9.2.18. приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных законом «Об акционерных обществах»;

9.2.19. принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;

9.2.20. утверждение внутренних документов Общества;

9.2.21. принятие решений о создании и прекращении деятельности филиалов, представительств, отделений Общества;

9.2.22. принятие решений об одобрении сделок и/или выдаче доверенностей на осуществление сделок на сумму более 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей, не включая НДС, с одним контрагентом в течение года.

9.2.23. решение иных вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров законом «Об акционерных обществах».

9.3. Принимая во внимание, что число акционеров - владельцев голосующих акций Общества менее пятидесяти, в соответствии с пунктом 1 статьи 64 закона «Об акционерных обществах» Общее собрание акционеров не формирует Совет директоров; все функции (полномочия), отнесенные законом «Об акционерных обществах» к компетенции Совета директоров, осуществляет Общее собрание акционеров (за исключением вопроса о проведении Общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, отнесенного к компетенции исполнительного органа Общества).

Лицом, к компетенции которого относится решение вопроса о проведении общего собрания акционеров и об утверждении его повестки дня, а также решение других вопросов, связанных с проведением общего собрания акционеров, является Генеральный директор Общества.

9.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения настоящим Уставом или законом «Об акционерных обществах» не установлено иное.

9.5. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 9.2.1. – 9.2.3., 9.2.5., 9.2.17. и 9.2.18. пункта 9.2 настоящей статьи, принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

9.6. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Обществу.

9.7. Общество проводит годовое Общее собрание акционеров не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, устанавливаемого с 1 января по 31 декабря.

На годовом общем собрании акционеров должны решаться вопросы, предусмотренные абзацем третьим пункта 1 статьи 47 закона «Об акционерных обществах», а также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров.

Помимо годового могут созываться внеочередные общие собрания. Внеочередные собрания акционеров могут быть созваны в порядке, определяемом настоящим Уставом в соответствии с законом «Об акционерных обществах».

10. Порядок подготовки и проведения общего собрания акционеров

10.1. Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества. Дата составления списка, его содержание и порядок ознакомления с ним определяются в соответствии с законом «Об акционерных обществах».

10.2. Сообщение о проведении общего собрания должно быть сделано в сроки, предусмотренные законом «Об акционерных обществах». В указанные сроки сообщение о

проведении общего собрания должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании, заказным письмом или вручено лично под роспись. В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении общего собрания акционеров и информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, при подготовке к проведению общего собрания акционеров общества предоставляются в соответствии с правилами законодательства РФ о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам.

Сообщение составляется в соответствии с пунктом 2 статьи 52 закона «Об акционерных обществах».

10.3. Предложения в повестку дня общего собрания акционеров.

10.3.1. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в совет директоров, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества и на должность Генерального директора Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. Такие предложения должны поступить не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

10.3.2. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером). Такое предложение должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нём, предусмотренные Уставом или внутренними документами Общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

10.3.3. Генеральный директор Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания сроков, установленных пунктами 1 и 2 статьи 53 закона «Об акционерных обществах» и настоящей статьёй Устава.

Вопрос, предложенный акционерами (акционером), подлежит включению в повестку дня общего собрания акционеров, равно как и выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 53 закона «Об акционерных обществах».

Мотивированное решение Генерального директора Общества 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 направляется акционеру (акционеру), внёсшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее трёх дней с даты его принятия.

10.4. Порядок подготовки к проведению общего собрания акционеров определяется в соответствии со статьёй 54 закона «Об акционерных обществах».

10.5. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Генерального директора Общества на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10

процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного общего собрания должно быть принято решение о созыве данного собрания либо об отказе в его созыве.

Иные вопросы, касающиеся внеочередного общего собрания акционеров, регулируются в соответствии с законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

10.6. Решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, или доводятся не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в форме отчета об итогах голосования до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

10.7. По результатам собрания, в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах» составляется протокол не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председателем и секретарем общего собрания акционеров.

10.8. Решение общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путём проведения заочного голосования.

Статья 11. Исполнительный орган Общества

11.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором.

11.2. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания акционеров Общества. Генеральный директор организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества.

11.3. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе:

11.3.1. открывает счета Общества в банках;

11.3.2. совершает сделки, распоряжается имуществом и денежными средствами Общества, подписывает все финансово-хозяйственные и иные документы от имени Общества, при этом Генеральный директор вправе без согласия общего собрания акционеров совершать сделки и/или выдавать доверенности на осуществление сделок на сумму не более 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей (далее – «лимит»), не включая НДС, с одним контрагентом в течение года. Сделки, превышающие установленный лимит, совершаются, а доверенности, предусматривающие полномочия сверх установленного лимита, выдаются Генеральным директором с предварительного одобрения общего собрания акционеров Общества.

11.3.3. представляет Общество во всех органах государственной и муниципальной власти, а также любых организациях без доверенности;

11.3.4. в соответствии с федеральными законами и иными правовыми актами Российской Федерации несет ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам, кредиторам и в средства массовой информации в предусмотренных законодательством случаях;

11.3.5. утверждает штатное расписание и должностные инструкции, осуществляет приём на работу и увольнение сотрудников Общества (в том числе руководителей филиалов и представительств Общества), заключает трудовые договоры, применяет к работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;

11.3.6. издаёт приказы и даёт указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;

11.3.7. созывает общее собрание акционеров и утверждает его повестку дня;

10

11.3.8. исполняет в соответствии с законодательством и Уставом другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, закреплённых законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества за другими органами управления Общества.

11.3.9. подписывает и направляет заявление об отказе Общества от использования преимущественного права покупки акций Общества, предусмотренного подпунктом 7.1.1. Устава в случае отказа;

11.3.10. совершает сделки от имени Общества в случае реализации Обществом преимущественного права в соответствии с подпунктом 7.1.1. Устава. Заключение Генеральным директором сделок в ходе реализации Обществом преимущественного права не требует согласия общего собрания акционеров, предусмотренного подпунктами 9.2.22 и 11.3.2 Устава.

11.4. Генеральный директор избирается годовым общим собранием акционеров на срок три года.

Статья 12. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества

12.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества общим собранием акционеров в соответствии с Уставом Общества избирается ревизионная комиссия (ревизор).

12.2. Количественный состав ревизионной комиссии (ревизора) определяется решением годового общего собрания акционеров Общества. Срок полномочий избранных членов ревизионной комиссии (ревизора) составляет один год.

12.3. Компетенция ревизионной комиссии (ревизора) Общества по вопросам, не предусмотренным законодательством Российской Федерации, определяется Уставом Общества.

Порядок деятельности ревизионной комиссии (ревизора) Общества определяется внутренним документом Общества, утверждаемым общим собранием акционеров.

12.4. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии (ревизора) Общества, решению общего собрания акционеров, совета директоров, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

12.5. По итогам проверки ревизионная комиссия (ревизор) Общества составляет заключение, в котором должны содержаться:

12.5.1. подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документов общества;

12.5.2. информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

12.6. По требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества лица, занимающие должности в органах управления общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности общества в течение десяти дней со дня предъявления письменного требования.

12.7. Ревизионная комиссия (ревизор) Общества вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров.

13. Дивиденды Общества. Фонды и чистые активы Общества.

13.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решение (объявлять) о

выплате дивидендов по размещённым акциям, если иное не установлено законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплатить объявленные дивиденды. Дивиденды выплачиваются деньгами из чистой прибыли Общества.

13.2. Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решения о размере дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа), принимаются общим собранием акционеров.

13.3. В Обществе создаётся резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала. Резервный фонд Общества формируется путём обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного Уставом Общества. Размер ежегодных отчислений должен составлять 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного Уставом Общества.

13.4. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учёта в порядке, устанавливаемом Министерством финансов Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

14. Учёт и отчётность. Документы Общества. Информация об Обществе.

14.1. Бухгалтерский учёт и финансовая отчётность Общества.

Общество обязано вести бухгалтерский учёт и представлять финансовую отчётность в порядке, установленном законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчёте Общества, годовой бухгалтерской (финансовой) отчётности, должна быть подтверждена ревизионной комиссией Общества. Годовой отчёт Общества подлежит предварительному утверждению Генеральным директором Общества не позднее чем за 30 дней до даты проведения годового общего собрания акционеров.

14.2. Финансовый год Общества устанавливается с 1 января по 31 декабря.

14.3. Хранение документов Общества.

Общество обязано хранить следующие документы:

- устав Общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;

- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;

- внутренние документы Общества;

- положения о филиалах или представительствах Общества;

- годовые отчёты;

- документы бухгалтерского учёта;

- документы бухгалтерской отчётности;

- протоколы общих собраний акционеров Общества, ревизионной комиссии (ревизора) Общества;

- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;

- отчеты независимых оценщиков;

- списки аффилированных лиц;

- списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах»;

- заключения ревизионной комиссии (ревизора) Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчёты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами (в случае наличия указанных документов);

- уведомления о заключении акционерных соглашений, направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие соглашения;

- судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;

- иные документы, предусмотренные законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества, внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров, органов управления Общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

Общество хранит указанные документы по месту нахождения его единоличного исполнительного органа в порядке и в течение сроков, которые установлены законодательством.

14.4. Предоставление Обществом информации.

Информация об Обществе предоставляется им в соответствии с требованиями закона «Об акционерных обществах» и иных правовых актов Российской Федерации.

Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, указанным в пункте 1 статьи 89 закона «Об акционерных обществах», в порядке и сроки, предусмотренные указанным законом.

Статья 15. Реорганизация и ликвидация Общества

15.1. Общество может быть реорганизовано и ликвидировано по решению Общего собрания акционеров, по решению суда и в иных случаях в соответствии с законодательством.

15.2. При ликвидации Общества Общее собрание или уполномоченный государственный орган создают (назначают) ликвидационную комиссию, определяет порядок и сроки проведения ликвидации, устанавливает срок предъявления претензий для кредиторов.

15.3. Оставшиеся после ликвидации Общества средства, в том числе от распродажи имущества, подлежат пропорциональному распределению между акционерами Общества.

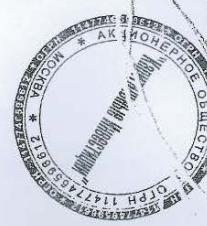
15.4. При реорганизации или ликвидации Общества все его документы передаются в соответствии с установленными правилами правопреемнику(ам). При отсутствии правопреемника документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, а также документы по личному составу (приказы, личные дела, карточки учёта, лицевые счета и другие) передаются на государственное хранение в соответствующие архивы по месту нахождения Общества. Передача и упорядочение документов осуществляется силами и за счёт средств Общества в соответствии с требованиями архивных органов.

15.5. Условия и порядок реорганизации и ликвидации, не предусмотренные настоящим Уставом, регулируются действующим законодательством.

УНСТОЕ
убоипкльвожно и сквоцисно
дсале убонкльвожно

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

13 (Тринадцать) листов



Российская Федерация

Город Москва

Тридцатого октября две тысячи восемнадцатого года

Я, Гаргола Екатерина Сергеевна, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Семеновой Анны Николаевны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/509-н/77-2018-7-2109.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 700 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 1400 руб. 00 коп.

Е.С. Гаргола



Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
14 (четырнадцать) листов.

Компьютерная сеть "Юстиция"



Форма № P50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 1 4 7 7 4 6 5 9 6 6 1 2

внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления

"25" октября 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

8 1 8 7 7 4 9 5 0 8 4 0 0

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Вид	Уставный капитал
2	Размер (в рублях)	1620421036
3	Дата принятия решения об уменьшении уставного капитала	15.05.2018
4	Дата публикации сообщения о принятии решения об уменьшении уставного капитала в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц	30.05.2018
5	Дата второй публикации сообщения о принятии решения об уменьшении уставного капитала в органе печати, в котором публикуются данные о государственной регистрации юридических лиц	04.07.2018

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

6	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
<i>Данные заявителя, физического лица</i>		
7	Фамилия	ШМУРНОВ
8	Имя	ЕВГЕНИЙ
9	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ

10	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701
11	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	504211334701

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

1		
12	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
13	Документы представлены	в электронном виде
2		
14	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
15	Документы представлены	в электронном виде
3		
16	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ
17	Документы представлены	в электронном виде
4		
18	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
19	Номер документа	323
20	Дата документа	16.10.2018
21	Документы представлены	в электронном виде
5		
22	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ. С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
23	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"25" октября 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор

Борисенко Александр Леонидович
Подпись, Фамилия, инициалы



Российская Федерация

Город Москва

Тридцатого октября две тысячи восемнадцатого года

Я, Гаргола Екатерина Сергеевна, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Семеновой Анны Николаевны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/509-н/77-2018-7-2108.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 100 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 200 руб. 00 коп.



Е.С. Гаргола



Всего пронумеровано,
прошнуровано и скреплено
21969 листов.

Зарегистрировано " 03 СЕН 2018 " 20__ г.
государственный регистрационный номер

1 - 02 - 82472 - 4 -

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ
ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ



Главное управление Центрального банка Российской Федерации

по Центральному федеральному округу г. Москва

(указывается наименование регистрирующего органа)

Харитоненко Е.Е. Харитоненко Е.Е.

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ АКЦИЙ

Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»

акции обыкновенные именные бездокументарные в количестве 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук, номинальной стоимостью 9 432 (девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки каждая, способ размещения – конвертация акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью

Утверждено решением внеочередного общего собрания акционеров АО «Капитальные Инвестиции», принятым «22» августа 2018 г., протокол от «22» августа 2018 г. №2/18-19, на основании решения об уменьшении уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций, принятого внеочередным общим собранием акционеров АО «Капитальные Инвестиции» «15» мая 2018 г., протокол от «15» мая 2018 г. № 1/18-19,

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: Российская Федерация, город Москва, телефон 8 (495) 660 7030; факс 8 (495) 660 7032.

Генеральный директор

«22» августа 2018 г.



Е.А. Шмурнов
подпись

М.П.

Е.А. Шмурнов
И.О. Фамилия

1. Вид ценных бумаг: **акции (именные)**
 2. Категория (тип) размещаемых акций: **обыкновенные**
 3. Форма акций: **бездокументарные**
 4. Номинальная стоимость каждой акции выпуска: **9 432 рубля 02 копейки**
 5. Количество акций выпуска: **171 800 штук**
 6. Права владельца каждой акции выпуска
 - 6.1. Точные положения устава акционерного общества о правах, предоставляемых акционерам обыкновенными акциями: о праве на получение объявленных дивидендов, о праве на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, о праве на получение части имущества акционерного общества в случае его ликвидации:

«6.1. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав. Акционер – владелец обыкновенных именных бездокументарных акций Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Общества имеет следующие права:

 - 6.1.1. *принимать участие в очном или заочном голосовании на общих собраниях акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*
 - 6.1.4. *получать долю чистой прибыли (дивиденды), подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;*
 - 6.1.5. *получать часть имущества Общества, оставшегося после ликвидации Общества, пропорционально числу имеющихся акций.»*

Уставом не предусмотрено ограничение максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру.
 - 6.2. *не указывается для данной категории акций*
 - 6.3. *не указывается для данной категории акций*
 7. Условия и порядок размещения акций выпуска:
 - 7.1. Способ размещения акций: **конвертация акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью**
 - 7.2. Срок размещения акций: **конвертация акций осуществляется на седьмой рабочий день с даты государственной регистрации настоящего выпуска акций**
 - 7.3. Порядок размещения акций
- Категория (тип) находящихся в обращении (не являющихся погашенными) акций, номинальная стоимость которых уменьшается: **обыкновенные**
- Общее количество находящихся в обращении (не являющихся погашенными) акций, номинальная стоимость которых уменьшается: **171 800**
- Номинальная стоимость каждой акции до уменьшения ее номинальной стоимости: **10 000 рублей**
- Номинальная стоимость каждой акции после уменьшения ее номинальной стоимости: **9 432 рубля 02 копейки**
- Государственный регистрационный номер выпуска акций, номинальная стоимость которых уменьшается: **1-01-82472-Н**

Дата государственной регистрации выпуска акций, номинальная стоимость которых уменьшается: **11.11.2014**

Акции, конвертируемые при изменении номинальной стоимости акций, в результате такой конвертации погашаются (аннулируются).

Иные условия осуществления конвертации акций: **не предусмотрены**

7.4. Имущество, за счет которого осуществляется увеличение уставного капитала: **не применимо для настоящего выпуска ценных бумаг**

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

Эмитент и (или) Регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске акций за плату, не превышающую затраты на ее изготовление

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

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

10. Иные сведения: **иных сведений нет**

Дата составления документа: 11.11.2014
Имя: [Имя]
Фамилия: [Фамилия]
Пол: [Пол]
Дата рождения: [Дата рождения]
Место рождения: [Место рождения]
Паспорт: [Паспорт]
СНИЛС: [СНИЛС]
ИНН: [ИНН]
Образование: [Образование]
Специальность: [Специальность]
Стаж: [Стаж]
Ссылка на резюме: [Ссылка на резюме]



Прото, пронумеровано и скреплено печатью
3 (три) листа
Генеральный директор АО "Капитальные Инвестиции"
Е.А. Шмуринов



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

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

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

Заказное с уведомлением

Акционерное общество
«Капитальные Инвестиции»

ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/4,
г. Москва, 105064

от 04.09. 2018 г. № 71-54-2-07/34574
На № _____ от _____

Уведомление о государственной
регистрации выпуска ценных бумаг

В соответствии с решением Банка России от 03.09.2018 осуществлена государственная регистрация выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» (далее – эмитент), размещаемых путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью.

В соответствии с представленным в регистрирующий орган решением о выпуске ценных бумаг, эмитентом размещается:

Количество ценных бумаг выпуска: 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 9 432 (девять тысяч четыреста тридцать два) руб. 02 (две) коп.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 1 620 421 036 (один миллиард шестьсот двадцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча тридцать шесть) руб.

Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-02-82472- Н.

Одновременно сообщаем, что регистрирующий орган не отвечает за достоверность информации, содержащейся в решении о выпуске ценных бумаг.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» не позднее 30 дней после завершения размещения ценных бумаг эмитент обязан представить в регистрирующий орган отчет об итогах выпуска ценных бумаг.

Приложение: Решение о выпуске ценных бумаг Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» на 3 л. в 2 экз.

Заместитель начальника
ГУ Банка России по Центральному
федеральному округу
Лапшгаева В.С.
8-495-950-21-90 (доб. 4-09-30)

Харитоненко – Е.Е. Харитоненко

Зарегистрировано " 05 ОКТ 2018 " 20 г.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛА
ГУ БАНКА РОССИИ П
ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКР



Главное управление Центрального банка Российской Федерации
по Центральному федеральному округу г. Москва
(указывается наименование регистрирующего органа)
Ю.С. Бойдарева

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ

Акционерного общества «Капитальные Инвестиции»

акции обыкновенные именные бездокументарные номинальной стоимостью 9 432 (девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки каждая, количество подлежавших размещению ценных бумаг в соответствии с зарегистрированным решением о выпуске - 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук, количество фактически размещенных ценных бумаг - 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук, способ размещения - конвертация акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг

1 - 02 - 82472 - Н -

Дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг

" 03 " сентября 2018 г.

Утвержден решением Генерального директора, принятым "14" сентября 2018 г., приказ от "14" сентября 2018 г. № 3.

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: Российская Федерация, город Москва, телефон 8 (495) 660 7030; факс 8 (495) 660 7032.

Генеральный директор

"14" сентября 2018 г.



Е.А. Шмурнов

И.О. Фамилия

М.П.

1. Вид, категория (тип) ценных бумаг

Акции (именные) обыкновенные

2. Форма ценных бумаг

Бездокументарные

3. Способ размещения ценных бумаг

Конвертация акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью

4. Фактический срок размещения ценных бумаг

Дата фактической конвертации ценных бумаг – 12.09.2018 г.

5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги

9 432 (девять тысяч четыреста тридцать два) рубля 02 копейки

6. Количество размещенных ценных бумаг

Количество ценных бумаг, фактически размещенных путем конвертации в них ранее размещенных ценных бумаг – 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук

Количество размещенных дробных акций и их совокупная номинальная стоимость - 0 (ноль) штук совокупной номинальной стоимостью 0 (ноль) рублей

7. Цена размещения ценных бумаг

Не указывается для данного способа размещения ценных бумаг

8. Общий объем поступлений за размещенные ценные бумаги

Не применимо для данного способа размещения ценных бумаг

9. Доля размещенных и не размещенных ценных бумаг выпуска

Не применимо для данного способа размещения ценных бумаг

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

Не применимо для данного способа размещения ценных бумаг

11. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента

1. Полное фирменное наименование (наименование, фамилия, имя, отчество):

Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ». Является номинальным держателем.

По состоянию на дату фактической конвертации в реестре акционеров эмитента зарегистрированы:

а) акции, составляющие не менее чем два процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента – 74,97%

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем два процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих обыкновенных акций эмитента – 74,97%

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

г) именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с обыкновенными акциями, уже зарегистрированными

на имя данного лица, количество обыкновенных акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем два процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента, которая будет принадлежать такому лицу в результате указанной конвертации – указанной доли нет

2. Полное фирменное наименование (наименование, фамилия, имя, отчество):
Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий». Является номинальным держателем.

По состоянию на дату фактической конвертации в реестре акционеров эмитента зарегистрированы:

а) акции, составляющие не менее чем два процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента – 25,03%

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем два процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих обыкновенных акций эмитента – 25,03%

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

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

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

а) Совет директоров (наблюдательный совет) Уставом эмитента не предусмотрен.

б) Коллегиальный исполнительный орган Уставом эмитента не предусмотрен.

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа эмитента:

Фамилия, имя, отчество – Шмурнов Евгений Александрович;

Занимаемая должность в организации - эмитенте, в том числе должности члена совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, председателя коллегиального исполнительного органа эмитента – Генеральный директор

Занимаемые должности в других организациях:

Полное наименование организации	Занимаемая должность
Отсутствует	Отсутствует

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента - 0%

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента – 0%

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

Прошито, пронумеровано : скреплено печатью

3 (Три) лист 2

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Е.А. Шмурнов





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

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

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

Заказное с уведомлением

Акционерное общество
«Капитальные Инвестиции»

ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком
8/1/4, г. Москва, 105064

от 08.10 2018 г. № Т-54-2-02/108632
На № _____ от _____

Уведомление о государственной
регистрации отчета об итогах
выпуска ценных бумаг

В соответствии с решением Банка России от 05.10.2018 осуществлена государственная регистрация отчета об итогах выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» (далее – эмитент), размещенных путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с меньшей номинальной стоимостью, государственный регистрационный номер выпуска 1-02-82472-Н.

В соответствии с представленным в регистрирующий орган отчетом об итогах выпуска ценных бумаг эмитентом размещено:

Количество ценных бумаг выпуска: 171 800 (сто семьдесят одна тысяча восемьсот) штук.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 9 432 (девять тысяч четыреста тридцать два) руб. 02 (две) коп.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 1 620 421 036 (один миллиард шестьсот двадцать миллионов четыреста двадцать одна тысяча тридцать шесть) руб.

Одновременно сообщаем, что регистрирующий орган не отвечает за достоверность информации, содержащейся в отчете об итогах выпуска ценных бумаг.

Приложение: Отчет об итогах выпуска ценных бумаг Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» на 3 л. в 2 экз.

Заместитель начальника
ГУ Банка России по Центральному
федеральному округу

Ю.Э. Бондарева

Меликова Н.Н.
8-495-950-21-90, доб. 4-56-67



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

Наименование регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"

107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30, корп.(стр.)1

107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30, корп.(стр.)1

Почтовый адрес:

тел.: +7 (495) 980-11-00 факс: +7 (495) 980-11-00 e-mail: newreg@newreg.ru

Контактные реквизиты:

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13951-000001, дата выдачи 30.03.2006, бессрочная

Лицензия:

Орган, выдавший лицензию: ФСОФР России

Иск. 77:19/01752

от 23.01.2019г.

На вх. 77:19/000873

от 14.01.2019г.

На исх.

от 00.00.00000г.

**СПИСОК ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЦЕННЫХ БУМАГ
Акционерное общество "Капитальные инвестиции"**

по состоянию на 31.12.2018 [24:00]

ОГРН 1147746596612 выдан 27.05.2014г. Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9

тел.: +7-495-660-7030 факс: +7-495-660-7032

Краткая информация о ценных бумагах, выпущенных эмитентом:

Описание ценной бумаги	Номер государственной регистрации	Дата государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего ценных бумаг	
					руб	шт
1 Акция обыкновенная именная	2 1-02-82472-Н	3 03.09.2018	4 2	5 9432.02	6 171 800	6 171 800
ИТОГО по обыкновенным					171 800	
ИТОГО по привилегированным						
ИТОГО					171 800	

Иск.: Воробьева Е.И.

Уполномоченное лицо регистратора



(Handwritten signature)

/Воробьева Е.И./

АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

Лист 2

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование организации	Номер счета	Вид счета	Удостоверяющий документ (для ФЛ) или данные государственной регистрации (для ЮЛ) LEI	Почтовый адрес / адрес регистрации (для ФЛ) или местонахождение (для ЮЛ)	Количество обыкновенных акций (шт.)	Процент от общей номинальной стоимости обыкновенных акций, включенных в уставный капитал
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	03.3928 676696	ДУ ЮЛ	ОГРН 1057749282810 выдан 29.11.2005г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве LEI - 253400BR21A4E1D0V852	105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение 1, комнаты 1, 3-7 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение 1, комнаты 1, 3-7	43 002	25.0303
2	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	02089	ДУ ЮЛ	ОГРН 1057749282810 выдан 29.11.2005г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве LEI - 253400BR21A4E1D0V852	105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение 1, комнаты 1, 3-7 105064, город Москва, улица Земляной Вал, дом 9, этаж 8, помещение 1, комнаты 1, 3-7	128 798	74.9697
ИТОГО по списку: (счетов: 2)						171 800	100.0000

Примечания:

ЭС – Эмиссионный счет
КС – Казанский счет
ВЛ – Лицевой счет владельца ценных бумаг
НД – Лицевой счет номинального держателя
ДУ – Лицевой счет доверительного управляющего
ДС – Депозитный лицевой счет

1. Виды счетов

НЛ – Счет неустояченных лиц
ЦЛ – Лицевой счет номинального держателя центрального депозитария
ИНД – Счет иностранного номинального держателя
ИУД – Иностраный уполномоченный держатель
СДП – Счет депозитарных программ

2. Типы лиц

ЮЛ – юридическое лицо
ФЛ – физическое лицо
ОС – счет общей собственности



Уполномоченное лицо регистратора

/Воробьева Е.И./

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКФС / ОКЕИ	31744504		
Единица измерения:	в тыс. рублей		7709954948		
Местонахождение (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9		65.23.1		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе:				
	улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 225	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957 047	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	286 255	101 249	-
	в том числе:				
	расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	340 361	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 297 408	2 397 017	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 085)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 409 915	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе:				
	векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 370	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 297 408	2 397 017	-

Руководитель

29 января 2016 г.



Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД		31	12	2015
Дата (число, месяц, год)		31744504		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	7709954948		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	65.23.1		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	12267		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	16		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(31 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	57 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	55 322
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(52 418)	(22 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 334)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	343
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 887	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 447)	(15 638)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
 (подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2015 г.**

Коды	
0710003	
31	12 2015
31744504	
7709954948	
65.23.1	
12267	16
384	

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

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Капиталовложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма / форма собственности 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 2013 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	1 155 000	-	-	-	-	1 155 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	1 155 000	-	-	X	X	1 155 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	15 638	15 638
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	15 638	15 638
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	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г. за 2015 г.	3200	1 155 000	-	-	-	(15 638)	1 139 362
Увеличение капитала - всего:	3310	300 000	-	-	-	-	300 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	300 000	-	-	X	-	300 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(29 447)	(29 447)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(29 447)	(29 447)
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	-	-	-	X	-	-
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 2015 г.	3300	1 455 000	-	-	-	(45 085)	1 409 915

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2014 г.		
		На 31 декабря 2013 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				На 31 декабря 2014 г.
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	1 409 915	1 139 363	-



 Руководитель Щурунов Евгений Александрович (расшифровка подписи)

 29 января 2016 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2015 г.**

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)	Коды 0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	31	12	2015
Вид экономической деятельности	ИНН	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД	7709954948		
	по ОКФС	65.23.1		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	218 299	73 139
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	218 299	57 382
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	15 757
Платежи - всего	4120	(486 561)	(208 104)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(324 719)	(133 402)
в связи с оплатой труда работников	4122	(540)	(170)
процентов по долговым обязательствам	4123	(104 699)	(46 164)
налога на прибыль организаций	4124	-	(500)
налоги и сборы	4125	(36 489)	(3 123)
прочие платежи	4129	(20 114)	(24 745)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(268 262)	(134 965)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 808 378)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 808 378)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 808 378)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	312 575	2 630 357
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	1 155 000
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	300 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	316 500
проценты полученные по НСО	4315	12 575	6 623
перевод долга по кредиту	4316	-	1 152 234
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(379 673)	(297 624)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(379 673)	(297 624)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(67 098)	2 332 733
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(335 360)	389 390
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	389 390	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	54 030	389 390
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-


 Руководитель
 ООО «СЕРВИС» (подпись)

Шмурнов Евгений
 Александрович
 (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года			Выбыло объектов			Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2015 г.	-	-	701	-	-	(119)	-	-	701	(119)
в том числе:	5210	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2015 г.	-	-	477	-	-	(111)	-	-	477	(111)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2015 г.	-	-	224	-	-	(7)	-	-	224	(7)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2015 г.	1 808 378	(25 047)	227 261	-	-	(65 352)	-	-	2 035 638	(90 399)
в том числе:	5230	за 2014 г.	-	-	1 808 378	-	-	(25 047)	-	-	1 808 378	(25 047)
Здания	5221	за 2015 г.	1 808 378	(25 047)	227 261	-	-	(65 352)	-	-	2 035 638	(90 399)
	5231	за 2014 г.	-	-	1 808 378	-	-	(25 047)	-	-	1 808 378	(25 047)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2015 г.	108 816	119 145	-	227 261	-
	5250	за 2014 г.	-	1 917 194	-	1 808 378	108 816
в том числе: Здание бизнес центра "СИНОП"	5241	за 2015 г.	108 816	118 445	-	227 261	-
	5251	за 2014 г.	-	108 816	-	-	108 816
Здание бизнес центра "СИНОП"	5242	за 2015 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2014 г.	-	1 808 378	-	1 808 378	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2015 г.		за 2014 г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	227 261	1 808 378	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе: Здание бизнес центра "СИНОП"	5261	227 261	1 808 378	-	-
в том числе: Здание бизнес центра "СИНОП"	5270	-	-	-	-
в том числе: Здание бизнес центра "СИНОП"	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	147	147	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5502	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5522	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5510	за 2015 г.	101 248	-	595 765	-	(380 465)	-	-	-	-	316 548	30 293
Расчеты с покупателями и заказчиками	5530	за 2014 г.	-	-	2 336 294	-	(2 235 046)	-	-	-	-	101 248	-
Авансы выданные	5511	за 2015 г.	71 919	-	292 576	-	(232 188)	-	-	-	-	132 307	30 293
	5531	за 2014 г.	-	-	106 286	-	(34 367)	-	-	-	-	71 919	-
Прочая	5512	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Налоги	5513	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные, в т.ч.	5514	за 2015 г.	500	-	500	-	-	-	-	-	-	500	-
	5534	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-
ЗАО "ПлазаЛогосфинанс"	5515	за 2015 г.	28 829	-	303 189	-	(148 277)	-	-	-	-	183 741	-
	5516	за 2014 г.	-	-	2 229 508	-	(2 200 679)	-	-	-	-	28 829	-
ООО "ДФД"	5536	за 2015 г.	-	-	2 133 886	-	(2 133 886)	-	-	-	-	-	-
	5517	за 2014 г.	28 067	-	-	-	(28 067)	-	-	-	-	-	-
Прочие контрагенты	5518	за 2015 г.	762	-	88 295	-	(60 228)	-	-	-	-	28 067	-
	5538	за 2014 г.	-	-	17 192	-	(16 734)	-	-	-	-	1 220	-
ООО "Сияние Групп"	5519	за 2015 г.	-	-	7 327	-	(6 565)	-	-	-	-	762	-
	5539	за 2014 г.	-	-	285 949	-	(103 476)	-	-	-	-	182 473	-
Итого	5500	за 2015 г.	101 248	-	595 765	-	(380 465)	-	-	-	X	316 548	30 293
	5520	за 2014 г.	-	-	2 336 294	-	(2 235 046)	-	-	-	X	101 248	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2015 г.		На 31 декабря 2014 г.		На 31 декабря 2013 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	30 293	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	30 293	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличные и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			выбыло	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2015 г.	854 609	-	-	-	-	810 036	
	5571	за 2014 г.	-	1 152 234	-	-	(44 573)	854 609	
в том числе:									
кредиты	5552	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	
Кредиты, в т.ч.	5555	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2014 г.	854 609	1 152 234	-	-	(44 573)	810 036	
Филиал ГПБ (АО) в г. Санкт-Петербург)	5556	за 2015 г.	854 609	-	-	-	(297 624)	854 609	
	5576	за 2014 г.	-	1 152 234	-	-	(44 573)	810 036	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2015 г.	71 271	440 452	104 699	-	(297 624)	854 609	
	5580	за 2014 г.	-	4 211 798	46 164	-	(4 186 691)	77 449	
в том числе:									
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5581	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5562	за 2015 г.	16 242	146 411	-	-	(108 695)	53 958	
	5582	за 2014 г.	-	42 198	-	-	(25 956)	16 242	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2015 г.	20 341	81 643	-	-	(98 630)	3 354	
	5583	за 2014 г.	-	372 179	-	-	(351 838)	20 341	
кредиты	5564	за 2015 г.	-	-	104 699	-	(104 699)	-	
	5584	за 2014 г.	-	-	46 164	-	(46 164)	-	
займы	5565	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2014 г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2015 г.	6 385	-	-	-	(6 385)	-	

5586	за 2014 г.	-	1 506 907	-	(1 500 522)	-	6 385
5567	за 2015 г.	6 385	-	(6 385)	-	-	-
5587	за 2014 г.	-	1 189 195	-	(1 182 810)	-	6 385
5588	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-
5588	за 2014 г.	-	317 712	-	(317 712)	-	-
5569	за 2015 г.	28 303	212 398	-	(220 564)	-	20 137
5589	за 2014 г.	-	2 290 514	-	(2 262 211)	-	28 303
	за 2015 г.	1 140	-	-	-	-	1 140
	за 2014 г.	-	2 137 801	-	(2 136 661)	-	1 140
	за 2015 г.	12 586	15 480	-	(28 066)	-	-
	за 2014 г.	-	126 275	-	(133 689)	-	12 586
	за 2015 г.	14 577	196 918	-	(192 498)	-	18 997
	за 2014 г.	-	26 438	-	(11 861)	-	14 577
5550	за 2015 г.	925 880	440 452	104 699	(583 546)	X	887 485
5570	за 2014 г.	-	5 364 032	46 164	(4 484 315)	X	925 880

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2015 г.	за 2014 г.
Материальные затраты	5610	10 632	3 481
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	65 362	25 047
Прочие затраты	5650	52 875	5 663
Итого по элементам	5660	128 869	34 191
Изменение остатков (прирост (-); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение (+); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	128 869	34 191

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	13	46	(51)	-	8
в том числе:						
Резервы по отпускам	5701	13	46	(51)	-	8

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 383 390	1 383 390	-
в том числе:				
Залог	5811	1 383 390	1 383 390	-

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.**

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2016
Дата (число, месяц, год)		31744504		
Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>	по ОКПО	7709954948		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	65.23.1		
Вид экономической деятельности <u>Капиталовложения в ценные бумаги</u>	по ОКВЭД	12267	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес)				
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе: УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе: МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВЕКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		26 854 25 110	20 137 53 931	28 303 16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2016
Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		7709954948		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе:			
	налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
СПРАВОЧНО				
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


Шурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	31744504		
Вид экономической деятельности	Капиталовложения в ценные бумаги	ИНН	7709954948		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКВЭД	65.23.1		
Единица измерения: в тыс. рублей		по КОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

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 2014 г.	3100	1 155 000	-	-	-	-	1 155 000
Увеличение капитала - всего:	3210	300 000	-	-	-	-	300 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	300 000	-	-	X	X	300 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
						(15 638)	1 139 362

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(29 447)	(29 447)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(29 447)	(29 447)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	1 455 000	-	-	-	(45 085)	1 409 915
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(30 169)	(30 169)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(30 169)	(30 169)
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 2016 г.	3300	1 455 000	-	-	-	(75 254)	1 379 746

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				На 31 декабря 2015 г.
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	1 379 746	1 409 915	1 139 363


 Руководитель (подпись)
Журнов Евгений Александрович
 (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

В.Ж.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	0710004		
Вид экономической деятельности		ИНН	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД	31744504		
		по ОКФС	7709954948		
		по ОКЕИ	65.23.1		
Единица измерения: в тыс. рублей			12267	16	
			384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	314 992	218 299
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	294 173	218 299
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	20 819	-
Платежи - всего	4120	(207 996)	(227 795)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(94 606)	(65 953)
в связи с оплатой труда работников	4122	(883)	(540)
процентов по долговым обязательствам	4123	(98 380)	(104 699)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги и сборы	4125	(13 817)	(36 489)
прочие платежи	4129	(310)	(20 114)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	106 996	(9 496)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(86 369)	(258 766)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(86 369)	(258 766)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(86 369)	(258 766)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 761	312 575
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	300 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
проценты полученные по НСО	4315	1 761	12 575
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(60 995)	(379 673)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(60 995)	(379 673)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(59 234)	(67 098)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(38 607)	(335 360)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	54 030	389 390
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 423	54 030
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель  Шмурнов Евгений Александрович
 (подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.



2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года			Изменения за период			Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов	численно-амортизации	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200 5210	за 2016 г. за 2015 г.	701 -	(119) -	- 701	- -	- -	(189) (119)	- -	701 701	(308) (119)
в том числе:											
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201 5211	за 2016 г. за 2015 г.	477 -	(111) -	- 477	- -	- -	(145) (11)	- -	477 477	(257) (111)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202 5212	за 2016 г. за 2015 г.	224 -	(7) -	224 -	- -	(44) (7)	- -	- -	224 224	(51) (7)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220 5230	за 2016 г. за 2015 г.	2 035 638 1 808 378	(90 399) (25 047)	235 652 227 261	- -	- -	(74 610) (65 352)	- -	2 271 290 2 035 638	(165 008) (90 399)
в том числе:											
Здания	5221 5231	за 2016 г. за 2015 г.	2 035 638 1 808 378	90 399 25 047	235 652 227 261	- -	- -	74 610 65 352	- -	2 271 290 2 035 638	165 008 90 399

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2016 г.	-	235 652	-	(235 652)	-
	5250	за 2015 г.	108 816	118 445	-	(227 261)	-
в том числе: Здание бизнес центра "СИНЮП"	5241	за 2016 г.	-	235 652	-	235 652	-
	5251	за 2015 г.	108 816	118 445	-	227 261	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	147	147	147
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2016 г.	-	-	1 452	(268)	-	-	-	1 184	-
	5420	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2016 г.	-	-	1 452	(268)	-	-	-	1 184	-
	5421	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода								
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	стисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	5502	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5505	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2016 г.	316 548	(30 293)	397 526	-	(656 917)	-	(380 465)	-	-	-	-	-	-	57 171	(30 293)
	5530	за 2015 г.	101 248	-	595 765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	316 548	(30 293)
в том числе:																	
	5511	за 2016 г.	132 307	(30 293)	301 142	-	(381 154)	-	(232 188)	-	-	-	-	-	-	52 284	(30 293)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2016 г.	71 919	-	292 576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132 307	(30 293)
Авансы выданные	5513	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5514	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
налоги	5534	за 2016 г.	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-
	5515	за 2016 г.	183 741	-	96 384	-	(275 763)	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-
Авансы выданные, в т.ч.	5535	за 2016 г.	28 829	-	303 189	-	(148 277)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 362	-
	5516	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183 741	-
ООО "Дед"	5536	за 2016 г.	28 067	-	-	-	(28 067)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5517	за 2016 г.	182 473	-	6 741	-	(189 214)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ООО "Сияние Групп"	5537	за 2016 г.	-	-	291 321	-	(103 476)	-	-	-	-	-	-	-	-	182 473	-
	5518	за 2016 г.	1 220	-	5 518	-	(6 570)	-	-	-	-	-	-	-	-	168	-
Прочие контрагенты	5538	за 2016 г.	762	-	17 192	-	(16 734)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 220	-
	5519	за 2016 г.	-	-	6 867	-	(2 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	4 194	-
ООО "Управляющая компания Бекер"	5539	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2016 г.	316 548	(30 293)	397 526	-	(656 917)	-	(380 465)	-	-	-	-	-	-	57 171	(30 293)
Итого	5520	за 2015 г.	101 248	-	595 765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	316 548	(30 293)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.		На 31 декабря 2014 г.	
	Код	Учтенная по условиям Договора	Учтенная по условиям Договора	Учтенная по условиям Договора	Учтенная по условиям Договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	47 871	17 579	47 871	17 579	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	47 871	17 579	47 871	17 579	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Измещения за период			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2016 г.	810 036	-	-	(60 995)	-	-	749 041	
	5571	за 2015 г.	1 166 370	-	-	(376 034)	-	-	810 036	
в том числе:										
	кредиты	5552	за 2016 г.	810 036	-	-	(60 995)	-	-	749 042
		5572	за 2015 г.	854 609	-	-	(44 573)	-	-	810 036
	займы	5553	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
		5573	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-
	прочая	5554	за 2016 г.	-	-	-	(331 761)	-	-	-
	5574	за 2015 г.	331 761	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2016 г.	77 449	671 996	-	98 380	792 543	-	55 282	
	5580	за 2015 г.	71 271	440 452	-	104 699	(538 973)	-	77 449	
в том числе:										
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	
	5581	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5562	за 2016 г.	53 968	173 729	-	-	(202 576)	-	25 111	
	5582	за 2015 г.	16 242	146 411	-	-	(108 695)	-	53 958	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2016 г.	3 354	95 499	-	-	(95 539)	-	3 317	
	5583	за 2015 г.	20 341	81 643	-	-	(98 630)	-	3 354	
кредиты	5564	за 2016 г.	-	-	98 380	-	-	-	-	
	5584	за 2015 г.	-	-	104 699	-	-	-	-	
займы	5565	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2015 г.	6 385	-	-	-	(6 385)	-	-	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в т.ч.	5567	за 2016 г.	20 137	402 768	-	-	(396 051)	-	26 854	
	5587	за 2015 г.	28 303	212 398	-	-	(220 564)	-	20 137	
ЗАО "ПлазаЛотосфинанс"	5568	за 2016 г.	1 140	-	-	-	-	-	1 140	
	5588	за 2015 г.	1 140	-	-	-	-	-	1 140	
ООО "Фед"	5569	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5589	за 2015 г.	12 586	15 480	-	(28 066)	-	-	-	

	за 2016 г.	18 997	402 768	-	(396 051)	-	X	X	25 714
прочие контрагенты	за 2015 г.	14 577	195 918	-	(192 493)	-	X	X	18 997
Итого	за 2016 г.	887 485	671 996	96 380	731 548	X	X	X	804 323
	за 2015 г.	1 257 641	440 452	104 699	(915 307)	X	X	X	887 485

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Материальные затраты	5610	60 115	10 632
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	74 668	65 362
Прочие затраты	5650	44 683	52 875
Итого по элементам	5660	179 466	128 869
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	179 466	128 869

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	8	56	(53)	-	11
в том числе:	5701	-	-	-	-	-

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	1 383 390	1 383 390	1 383 390
в том числе:				
Залог	5811	1 383 390	1 383 390	1 383 390

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Пояснительная записка АО «Капитальные Инвестиции» к годовому
отчету за 2016 год**

1. Общая информация об организации.

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции".

ИНН 7709954948, КПП 770901001, ОГРН 1147746596612

Форма собственности: закрытое акционерное общество, частная.

Дата государственной регистрации: 27 мая 2014 г.

Акционерами Общества на 31.12.2015 г. являются:

- ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Капитальный», владеющие 108 820 шт. акций,
- ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», владеющие 36 680 шт. акций.

По состоянию на 31.12.2016 года уставный капитал Общества составляет 1 455 000 000 (Один миллиард четыреста пятьдесят пять миллионов) рублей, разделен на 145 500 (Сто сорок пять тысяч пятьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рубль каждая. На 31.12.2016 года уставный капитал оплачен полностью.

Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

2. Вид деятельности.

Основным видом экономической деятельности, согласно кодам статистики, АО «Капитальные Инвестиции» являются капиталовложения в ценные бумаги, дополнительными видами деятельности является, деятельность по управлению ценными бумагами, капиталовложения в собственность.

За 2016 год Общество основной деятельностью Общества является предоставление за плату во временное пользование и (или) временное владение собственного недвижимого имущества.

3. Информация об органах управления Общества.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.

4. Информация о численности персонала Общества.

Списочная численность сотрудников Общества в 2016 г. составляет 2 человека.

5. Основные сведения учетной политики.

- Ведение бухгалтерского учета осуществляется Главным бухгалтер общества.
- Бухгалтерский учет осуществляется с применением программного обеспечения 1С: Предприятие-Бухгалтерия, 1С Зарплата и Управление персоналом.
- Материальные ценности, приобретенные Обществом для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, принимаются к бухгалтерскому учету по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности».

- Доходы от систематического предоставления за плату во временное пользование и (или) временное владение и пользование имущества считаются доходами от обычной деятельности организации.
- Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своего имущества признаются расходами от обычной деятельности организации.
- Обязательства (займы, кредиты) со сроком возврата на момент формирования бухгалтерской отчетности более 12 месяцев учитываются в составе долгосрочных. В случае, если на момент формирования бухгалтерской отчетности, оставшийся срок погашения таких обязательств составляет менее 12 месяцев, они подлежат переводу в состав краткосрочных.
- Процентный доход, начисленный на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете, признается Прочим доходом и отражается в Отчете о финансовых результатах по стр.2320.
- Процентный расход, начисленный полученным кредитам (займам), признается Прочим доходом и учитывается в Отчете о финансовых результатах по стр.2330

б. Финансовая деятельность.

Валюта баланса за 2016 г. составляет 2 184 080 т.р.

Валюта баланса за 2015 г. составляет 2 297 408 т.р.

Валюта баланса за 2014 г. составляет 2 397 017 т.р.

Основной статьей дохода за 2016 г. в сумме 255 175 т.р. (11,68% от валюты баланса) являются выручка по предоставлению за плату во временное пользование собственного недвижимого имущества. Прочими доходами за 2016 г. в сумме 1 761 т.р. (0,08% от валюты баланса) являются: проценты к получению, начисленные на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете.

Основной статьей дохода за 2015 г. в сумме 237 869 т.р. (10,35% от валюты баланса) являются выручка по предоставлению за плату во временное пользование собственного недвижимого имущества. Прочими доходами за 2015 г. в сумме 12 575 т.р. (0,55% от валюты баланса) являются: проценты к получению, начисленные на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете.

Основной статьей дохода за 2014 г. в сумме 88 583 т.р. (3,70% от валюты баланса) являются выручка по предоставлению за плату во временное пользование собственного недвижимого имущества, а также доходы от уступки права требования. Прочими доходами за 2014 г. в сумме 6 623 т.р. (0,28% от валюты баланса) являются: проценты к получению, начисленные на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете.

Основной статьей расхода за 2016 г. в размере 179 466 т.р. (8,22% от валюты баланса) является расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества: амортизация, налог на имущество, аренда земли, коммунальные и эксплуатационные расходы. Кроме того, существенной статьей расходов в размере 98 380 т.р. (4,50% от валюты баланса) составляют проценты к уплате по дополнительному соглашению № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г.

Основной статьей расхода за 2015 г. в размере 128 869 т.р. (5,61% от валюты баланса) является расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества: амортизация, налог на имущество, аренда земли, коммунальные и эксплуатационные расходы. Кроме того, существенной статьей расходов в размере 108 038 т.р. (4,70% от валюты баланса) составляют проценты к уплате по дополнительному соглашению № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г.

Основной статьей расхода за 2014 г. в размере 31 494 т.р. (1,31% от валюты баланса) является расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией недвижимого имущества:

амортизация, налог на имущество, коммунальные и эксплуатационные расходы. Проценты к уплате в размере 61 425 т.р. (2,56% от валюты баланса) составляют проценты к уплате по дополнительному соглашению № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г., а также проценты по выданным векселям.

Прочими расходами за 2016 г. в размере 13 786 т.р. (0,63 % от валюты баланса) являются: налоги и сборы, аудиторские, юридические услуги, услуги оценщика, расходы по заработной плате, страховые взносы, командировочные расходы, курсовые разницы, расходы на услуги банка и прочие расходы.

Прочими расходами за 2015 г. в размере 52 418 т.р. (2,28 % от валюты баланса) являются: созданный резерв по сомнительной дебиторской задолженности в сумму 30 293 т.р., налоги и сборы, аудиторские, юридические услуги, услуги оценщика, расходы по заработной плате, страховые взносы, командировочные расходы, курсовые разницы, расходы на услуги банка и прочие расходы.

Прочими расходами за 2014 г. в размере 22 255 т.р. (0,93 % от валюты баланса) являются: аудиторские, юридические услуги, услуги оценщика, расходы по заработной плате, страховые взносы, командировочные расходы, а также расходы, связанные с уступкой права требования, расходы на услуги банка и др.

По итогам 2016 г. получен убыток в размере 30 169 т.р. Базовый убыток на 1 акцию составляет 207,35 руб.

По итогам 2015 г. получен убыток в размере 29 447 т.р. Базовый убыток на 1 акцию составляет 202,38 руб.

По итогам 2014 г. получен убыток в размере 15 637 т.р. Базовый убыток на 1 акцию составляет 135,39 руб.

7. Расшифровка основных статей баланса.

На 31.12.2016 г. Стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» 2 106 282 т.р.: здание бизнес-центра с подземной автостоянкой, назначение нежилое, 9, мезонин-надстройка-этажный (подземных этажей-подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литер. А

На 31.12.2015 г. Стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» 1 945 240 т.р.: здание бизнес-центра с подземной автостоянкой, назначение нежилое, 9, мезонин-надстройка-этажный (подземных этажей-подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литер. А

На 31.12.2014 г. Стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» 1 892 147 т.р.: здание бизнес-центра с подземной автостоянкой, назначение нежилое, 9, мезонин-надстройка-этажный (подземных этажей-подземный этаж), общая площадь 20 213,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, д. 22, литер. А

На 31.12.2016 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 26 878 т.р.:

- Авансы выданные - 4 362 т.р.:
 - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию – 4 194 т.р.;
 - ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург" по Договору поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14 - 146 т.р.;
 - ООО «Такском» по договору о предоставлении отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 22 т.р.;
- Расчеты с покупателями - 22 002 т.р. (за вычетом резерва по сомнительным долгам 30 292 т.р.):

- ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург" по Договору аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15 – 25 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Ангара» по Договору аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 – 27 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Сахалин» по Договору аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 – 7 т.р.;
 - ООО "Западное садовое кольцо" по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 – 80 т.р.;
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 815 т.р.;
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 1 566 т.р.;
 - ООО "ЛЕ БОТ" по Договору аренды нежилых помещений 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г. – 165 т.р.;
 - ООО «МК» по Договору аренды нежилых помещений № 01/КИ-МК/2016 от 19.09.2016 г. – 15 т.р.;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.13 (м/м) - 2 480 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 - 15 099 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014 - 23 871 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № КИ2708/14 от 29.08.2014 - 6 422 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
 - ООО «Свистач» по Договору аренды нежилых помещений № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 - 192 т.р.;
 - ООО «Свистач» по Договору аренды № П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.2016 г. – 12 т.р.;
 - Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ") по Договору аренды нежилых помещений № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 – 1 394 т.р.;
 - ООО «Сошиал Квантум Девелопмент» по Доп. соглашению №4 к Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 62 т.р.;
 - ООО «Фауст» по Договору аренды нежилых помещений № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 года – 16 т.р.;
 - Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ по Договору аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г. – 34 т.р.;
 - ООО «Эквант» по Договору № SP004431/КИ-Э/2016 от 01.12.2016 г. – 12 т.р.
- Переплата по налогу на прибыль - 500 т.р.
 - Переплата по НДС – 11 т.р.
 - Переплата в бюджет (госпошлины) – 0,7 т.р.
 - Выдача под отчет сотрудникам – 2,7 т.р.

На 31.12.2015 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 286 255 т.р.:

- Авансы выданные - 183 695 т.р.
 - ООО "Архитектурная мастерская Сергея Эстрина" по Договору № 01-КИ-АМСЭ/2015 от 16.11.2015 на проектирование – 732 т.р.;

4

- ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург" по Договору поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14 - 404 т.р.;
- ООО «Квадратный метр» по Договору № 1-150805 от 25.11.2015 г. за обмер – 60 т.р.;
- ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 005 от 11.09.2015 г. за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 5-м и 6-м этажах – 181 508 т.р.;
- ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 002 от 27.02.2015 г. за комплекс строительно-монтажных работ по монтажу холодильного центра, в части гарантийных удержаний – 967 т.р.;
- ООО «Такском» по договору о предоставлении отчетности по ТКС – 11 т.р.;
- УФК по г. Санкт-Петербург (Комитет по управлению городским имуществом) по Договору 20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г. за аренду земельного участка – 13 т.р.;
- Расчеты с покупателями - 102 014 т.р.:
 - ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург" по Договору аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15 – 26 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Ангара» по Договору аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 – 9 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Сахалин» по Договору аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 – 2 т.р.;
 - ООО "Западное садовое кольцо" по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 – 8 050 т.р.;
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 33 662 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 42 336 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ООО "ЛЕ БОТ" по Договору аренды 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г. – 150 т.р.;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.13 (м/м) - 2 480 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 - 15 099 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014 - 23 871 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № КИ2708/14 от 29.08.2014 - 6 422 т.р. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
 - ООО «Свистач» по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 - 10 т.р.;
 - Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ") по Договору аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013 – 67 т.р.;
 - ООО «Сошиал Квантум Девелопмент» по Доп. соглашению №4 к Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 94 т.р.;

- Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ по Договору аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г. – 28 т.р.
- Переплата по налогу на прибыль - 500 т.р.
- Переплата в бюджет (госпошлины) – 46 т.р.

На 31.12.2014 Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 101 249 т.р.:

- Авансы выданные - 28 829 т.р.:
 - ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург" по Договору поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14 - 108 т.р.;
 - ООО «ДФД» по Договору генерального подряда № 0302-ДФД/С14 от 28.07.14 - 28 067 т.р.;
 - ООО "Северо-Западная Сбытовая Компания" по Договору энергоснабжения № 094 от 01.10.14 - 648 т.р.;
 - ООО «Такском» по договору о предоставлении отчетности по ТКС – 6 т.р.;
- Расчеты с покупателями - 71 919 т.р.:
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 13 423 т.р.;
 - ООО "Илим Тимбер Индастри" по Договору аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 - 11 637 т.р.;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.13 (м/м) - 660 т.р.;
 - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 - 9 276 т.р.;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014 - 13 530 т.р.;
 - ООО "Плаза Лотос Групп" по Договору аренды № КИ2708/14 от 29.08.2014 - 2 022 т.р.;
 - ООО «Свистач» по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014 - 321 т.р.;
 - ООО «СИНО» по Договору аренды недвижимого имущества №0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 6 060 т.р.
 - ООО "Западное садовое кольцо" по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013 - 14 990 т.р.
- Переплата по налогу на прибыль - 500 т.р.

На 31.12.2016 Стр. 1410 «Заемные средства» 749 042 т.р.: основной долг по дополнительному соглашению с Филиалом ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г.

На 31.12.2015 Стр. 1410 «Заемные средства» 810 036 т.р.: основной долг по дополнительному соглашению с Филиалом ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г.

На 31.12.2014 Стр. 1410 «Заемные средства» 854 609 т.р.: основной долг по дополнительному соглашению с Филиалом ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург № 1 от 28.07.2014 г. к Договору об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 г.

На 31.12.2016 Стр. 1450 «Прочие обязательства» обязательства отсутствуют.

На 31.12.2015 Стр. 1450 «Прочие обязательства» обязательства отсутствуют.

На 31.12.2014 Стр. 1450 «Прочие обязательства» 331 761 т.р.: выданы собственные процентные векселя по договору № 01 от 24.07.14 (11% годовых).

На 31.12.2016 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 55 281 т.р.:

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 26 854 т.р.:

- ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 – 5 585 т.р.;
- ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по Договору № 31-001325-ПП-ВС (холод. водоснабжения) – 40 т.р.;
- ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по Договору № 31-001337-ПП-ВО (водоотведения) – 48 т.р.;
- ООО "ТВЦ "Возрождение" по Договору уступки № 0107-6ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 175 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «Гласкек Санкт-Петербург» по Договору уступки № 0107-8ПЛГ/Х14 от 30.07.14 - 5 001 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО "Сбытовая Компания "Доступная энергия" по Договору 094 от 01.10.2014 г. на поставку э/э – 496 т.р.;
- ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 193 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «МАКОН» по Договору уступки № 0107-14ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 2 330 т.р. (гарантийные удержания);
- ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.14 за ведение реестра – 8 т.р.;
- ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 т.р.;
- ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 т.р.;
- ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 224 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 2 от 27.02.2015 за комплекс строительно-монтажных работ по монтажу холодильного центра – 1 489 т.р.;
- ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 004 от 11.05.2015 г за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 7-м этаже – 2 049 т.р.;
- ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 005 от 11.09.2016 г за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 6-м этаже – 5 039 т.р.;
- ООО "ТСМ» по Договору подряда № 01/КИ-ТСМ/2016 от 01.06.2016 за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 9-м этаже – 2 558 т.р.;
- ООО "ТСМ» по Договору подряда № 01/КИ-ТСМ/2016 от 01.06.2016 за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 3-м этаже – 480 т.р.
- Авансы полученные - 25 110 т.р.:
 - ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург" обеспечительный платеж по Договору аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15 – 2 346 т.р.;
 - АО "Газпромбанк" обеспечительный платеж по Договору аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 – 112 т.р.;
 - АО "Газпромбанк" обеспечительный платеж по Договору аренды № № П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.15 – 31 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Ангара» обеспечительный платеж по Договору аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 – 4 220 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Сахалин» обеспечительный платеж по Договору аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 – 2 246 т.р.;
 - ООО «Западное Садовое Кольцо» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13 – 4 912 т.р.;
 - ООО «Свистач» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14 – 131 т.р.;

- ООО «Ле Бот» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 1 349 т.р.;
- ООО «МК» обеспечительный платеж по Договору аренды № 01/КИ-МК/2016 от 19.09.16 – 78 т.р.
- ОАО «Согаз» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13 – 2 226 т.р.;
- ООО «Сошиал Квантум Девелопмент» обеспечительный платеж по Доп. соглашению №4 Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 5 241 т.р.;
- ООО «Фауст» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14 – 51 т.р.;
- Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г. – 2 168 т.р.
- Расчеты с бюджетом 3 317 т.р.:
 - Налог на имущество за 2016 год – 3 317 т.р.

На 31.12.2015 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 77 449 т.р.:

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 20 162 т.р.:
 - ООО "Антураж Ипотека" по Договору № Р-01/КИ-А/2015 от 25.06.15 на регистрацию договоров – 38 т.р.;
 - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 – 2 292 т.р.;
 - ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по Договору № 31-001325-ПП-ВС (холод. водоснабжения) – 30 т.р.;
 - ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по Договору № 31-001337-ПП-ВО (водоотведения) – 39 т.р.;
 - ЗАО "Бизнес Компьютер Центр" по Договору уступки прав № 0107-2ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 383 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ТВЦ "Возрождение" по Договору уступки № 0107-6ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 175 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО «Гефест» по Договору уступки № 0107-7ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 154 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО «Гласек Санкт-Петербург» по Договору уступки № 0107-8ПЛГ/Х14 от 30.07.14 - 5 001 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "Сбытовая Компания "Доступная энергия" по Договору 094 от 01.10.2014 г. на поставку э/э – 520 т.р.;
 - ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 193 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО «МАКОН» по Договору уступки № 0107-14ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 2 330 т.р. (гарантийные удержания);
 - ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.14 за ведение реестра – 4 т.р.;
 - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 т.р.;
 - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 т.р.;
 - ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 224 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 2 от 27.02.2015 за комплекс строительно-монтажных работ по монтажу холодильного центра – 3 514 т.р.;
 - ООО "Сияние Групп" по Договору подряда № 004 от 11.05.2015 г за комплекс строительно-монтажных работ в офисных помещениях на 7-м этаже – 4 098 т.р.;

8

- ООО "ТНТ Экспресс Уорлдайд (СНГ)" по Договору № 51500/2014/41204 от 25.08.2014 за доставку – 3 т.р.;
- ЗАО УК «РВМ Капитал» по Договору субаренды № 01/2014 от 01.06.14 – 25 т.р.
- Авансы полученные - 53 931 т.р.:
 - ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург" обеспечительный платеж по Договору аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15 – 11 732 т.р.;
 - АО "Газпромбанк" обеспечительный платеж по Договору аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015 – 112 т.р.;
 - АО "Газпромбанк" обеспечительный платеж по Договору аренды № № П-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.11.15 – 31 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Ангара» обеспечительный платеж по Договору аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015 – 13 613 т.р.;
 - ООО «Газпромнефть-Сахалин» обеспечительный платеж по Договору аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015 – 14 488 т.р.;
 - ООО «Западное Садовое Кольцо» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13 – 4 912 т.р.;
 - ООО «Свистач» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14 – 110 т.р.;
 - ООО «Свистач» по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14 – 117 т.р.;
 - ООО «СИНО» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 1 349 т.р.;
 - ОАО «Согаз» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13 – 2 176 т.р.;
 - ООО «Сошиал Квантум Девелопмент» обеспечительный платеж по Доп. соглашению №4 Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 5 241 т.р.;
 - ООО «Фауст» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14 – 51 т.р.
- Расчеты с бюджетом 3 354 т.р.:
 - Налог на добавленную стоимость за 4 кв. 2015 г. - 37 т.р.;
 - Налог на имущество за 2015 год – 3 317 т.р.

На 31.12.2014 Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 71 271 т.р.:

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 28 303 т.р.:
 - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 – 3 670 т.р.;
 - ЗАО "Бизнес Компьютер Центр" по Договору уступки прав № 0107-2ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 768 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ИСФ "Бластстрой" по Договору № 0107-10ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 270 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ИСФ "Бластстрой" по Договору № 0107-11ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 109 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ИСФ "Бластстрой" по Договору № 0107-9ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 46 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ТВЦ "Возрождение" по Договору уступки № 0107-5ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 603 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО "ТВЦ "Возрождение" по Договору уступки № 0107-6ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 175 т.р. (гарантийные удержания);
 - ООО «Гефест» по Договору уступки № 0107-7ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 154 т.р. (гарантийные удержания);

- ООО «Гласкек Санкт-Петербург» по Договору уступки № 0107-8ПЛГ/Х14 от 30.07.14 - 5 001 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «ДФД» по Договору ген. подряда № 0302-ДФД/С14 от 28.07.14 - 12 587 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 193 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «МАКОН» по Договору уступки № 0107-14ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 2 330 т.р. (гарантийные удержания);
- ЗАО «Мостэк» по Договору уступки № 0107-12ПЛГ/Х14 от 28.07.14 - 399 т.р. (гарантийные удержания);
- ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.14 за ведение реестра – 16 т.р.;
- ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 т.р.;
- ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 т.р.;
- ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 224 т.р. (гарантийные удержания);
- ООО «Радиант» по Договору уступки № 0107-18/ПЛГ/Х14 от 28.07.14 – 600 т.р. (гарантийные удержания);
- ЗАО УК «РВМ Капитал» по Договору субаренды № 01/2014 от 01.06.14 – 19 т.р.
- Авансы полученные - 16 242 т.р.:
 - ООО «Плаза Лотос Групп» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.14 – 7 644 т.р.;
 - ООО «Свистач» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14 – 110 т.р.;
 - ООО «СИНО» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13 – 1 349 т.р.;
 - ОАО «Согаз» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13 – 2 176 т.р.;
 - ООО «Фауст» обеспечительный платеж по Договору аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14 – 51 т.р.;
 - ООО «Западное Садовое Кольцо» обеспечительный платеж по Договору аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13 – 4 912 т.р.;
- Расчеты с бюджетом 20 341 т.р.:
 - Налог на добавленную стоимость за 4 кв. 2014 г. - 5 106 т.р.;
 - Налог на имущество за 2014 год – 15 235 т.р.
- ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» обеспечительные платежи по договорам аренды, подлежащие возврату – 6 385 т.р.

8. Информация по обеспечению обязательств и платежей выданных и полученных.

На 31.12.2016 года обеспечения обязательств выданные:

- Договор о последующей ипотеки (последующем залоге недвижимого имущества) с ОАО «Газпромбанк», бизнес-центр с подземной автостоянкой – 1 271 864 т.р., право аренды земельного участка – 111 525 т.р.

На 31.12.2015 года обеспечения обязательств выданные:

- Договор о последующей ипотеки (последующем залоге недвижимого имущества) с ОАО «Газпромбанк», бизнес-центр с подземной автостоянкой – 1 271 864 т.р., право аренды земельного участка – 111 525 т.р.

На 31.12.2014 года обеспечения обязательств выданные:

- Договор о последующей ипотеки (последующем залоге недвижимого имущества) с ОАО «Газпромбанк», бизнес-центр с подземной автостоянкой – 1 271 864 т.р., право аренды земельного участка – 111 525 т.р.

Обеспечений обязательств полученных за 2016 год не было.
Обеспечений обязательств полученных за 2015 год не было.
Обеспечений обязательств полученных за 2014 год не было.

9. Арендованные основные средства.

По состоянию на 31.12.2016 г. на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» числится нежилое помещение общей площадью 4,5 кв.м., расположенного по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, а также имущество (кресло, стол, тумба, шкаф), для оснащения рабочего места стоимостью 147 т.р., полученное по Договору субаренды № 01/2014 от 01.06.14 с ЗАО УК «РВМ Капитал».

По состоянию на 31.12.2016 г. Общество по Договору № 20/ЗД-07962 от 28.03.2013 г. арендует земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 22, литера А, площадью 2 300 (Две тысячи триста) кв. м. для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер земельного участка 78:31:0001455:18.

10. Обязательный аудит Общества.

По итогам 2016 года Общество подлежит обязательному аудиту.

11. Информация о постоянных и временных разницах.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2016 г. получило бухгалтерский убыток в размере 37 613 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 79 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 7 444 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2016 года составил 30 169 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы за 2016 год:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
09	11 225 010,09		10 153 792,62	2 709 764,11	18 669 038,60	
Оценочные обязательства и резервы	1 595,74		6 413,03	5 709,48	2 299,29	
Расходы будущих периодов	9 922 271,76		46 520,83	49 982,87	9 918 809,72	
Резервы сомнительных долгов	1 301 142,59			1 301 142,58	0,01	
Убыток текущего периода			10 100 858,76	1 352 929,18	8 747 929,58	
Итого	11 225 010,09		10 153 792,62	2 709 764,11	18 669 038,60	

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2015 г. получило бухгалтерский убыток в размере 36 334 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 380 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 6 887 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2015 года составил 29 447 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы за 2015 год:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
09	4 338 351,23		12 400 685,44	5 514 026,58	11 225 010,09	
Оценочные обязательства и резервы	2 551,58		3 510,49	4 466,33	1 595,74	
Расходы будущих периодов	4 335 799,65		46 619,17	4 345 123,49	37 295,33	
Резервы сомнительных долгов			1 301 142,59		1 301 142,59	
Убыток текущего периода			11 049 413,19	1 164 436,76	9 884 976,43	
Итого	4 338 351,23		12 400 685,44	5 514 026,58	11 225 010,09	

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2014 г. получило бухгалтерский убыток в размере 19 976 тыс. руб., постоянные налоговые активы – 343 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 4 338 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2014 года составил 15 638 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы за 2014 год:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Виды активов и обязательств						
09			9 841 346,66	5 502 995,43	4 338 351,23	
Оценочные обязательства и резервы			3 194,54	642,96	2 551,58	
Расходы будущих периодов			4 335 799,65		4 335 799,65	
Убыток текущего периода			5 502 352,47	5 502 352,47		
Итого			9 841 346,66	5 502 995,43	4 338 351,23	

12. Информация об основном управленческом персонале Общества.

За 2016 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	202 449,06	61 949,41
в т.ч. отпускные	8 898,72	2 723,01
Главный бухгалтер	817 089,18	249 301,80
в т.ч. отпускные	67 897,93	10 660,00

За 2015 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
-----------	-------------------	----------------------------

Генеральный директор	174 578,73	52 722,78
в т.ч. отпускные	21 402,78	6 463,64
Главный бухгалтер	411 648,21	124 317,76
в т.ч. отпускные	17 863,61	5 394,81

За 2014 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	123 188,77	37 202,99
в т.ч. отпускные	1 780,11	537,59
Главный бухгалтер	67 550,39	20 400,22
в т.ч. отпускные	4 158,77	1 255,95

13. Информация о связанных сторонах.

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2016 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ СИ «РВМ Капитальный», ЗПИФ СИ «РВМ Русский Транзит»	Имеет право распоряжаться более 50% голосов в уставном капитале общества - абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	271	отсутствует	отсутствует
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	Имеет право <u>косвенно</u> распоряжаться более 20% голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Управление инвестициями»	Имеет право <u>косвенно</u> распоряжаться более 20%	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

13

	голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008				
Шмурнов Евгений Александрович	Имеет возможность участвовать в принятии решений - п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	202	отсутствует	отсутствует
ОАО "ТД РЖД"	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «Складской оператор»	Организация и общество контролируются или на них оказывается	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008				
ООО «Благополучие»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2015 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ СИ «РВМ Капитальный», ЗПИФ СИ «РВМ Русский Транзит»	Имеет право распоряжаться более 50% голосов в уставном капитале общества - абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	253	25	отсутствует
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	Имеет право косвенно распоряжаться более 20% голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО	Имеет право	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

15

«Управление инвестициями»	косвенно распоряжаться более 20% голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008				
Шмурнов Евгений Александрович	Имеет возможность участвовать в принятии решений - п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	214	отсутствует	отсутствует
ОАО "ТД РЖД"	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «Складской оператор»	Организация и общество	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008				
ООО «Благополучие»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ПортЖилСтрой»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2014 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ СИ «РВМ Капитальный»,	Имеет право распоряжаться более 50% голосов в уставном	Субаренда помещения	100	19	отсутствует

17

ЗПИФ СИ «РВМ Русский Транзит»	капитале общества - абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008				
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	Имеет право <u>косвенно</u> распоряжаться более 20% голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Управление инвестициями»	Имеет право <u>косвенно</u> распоряжаться более 20% голосов в уставном капитале общества - абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	Имеет возможность участвовать в принятии решений - п.8 ПБУ 11/2008	Зарботная плата	125	отсутствует	отсутствует
ОАО "ТД РЖД"	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «ОЛМИНЕЯ»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	11/2008				
АО «Операторская Компания»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «Складской оператор»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Благополучие»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ЗАО «Финансовые инвестиции»	Организация и общество контролируются или на них оказывается значительное влияние одним и тем же юридическим лицом - абз.4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

14. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства на 31.12.2016 г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 11 т.р.

- Резервы под отпуска сотрудникам 11 т.р.

Оценочные обязательства на 31.12.2015 г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 8 т.р.

- Резервы под отпуска сотрудникам 8 т.р.

Оценочные обязательства на 31.12.2014 г.

Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 13 т.р.

- Резервы под отпуска сотрудникам 13 т.р.

15. Информация о событиях после отчетной даты.

Событий после отчетной даты за 2016 год не было.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Шмурнов Е. А.

Воробьева Е. А.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация <u>Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>		по ОКПО	31	12	2017
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Частная собственность</u>		ИНН	31744504		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	7709954948		
Местонахождение (адрес)		по ОКФС	64.99.1		
<u>105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9</u>		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 429	2 125 343	1 957 047
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 807	22 002	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	707 250	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 250	749 042	810 036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 486	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 110	53 931
	НАЛОГИ		13 267	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель


Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2017
		31744504		
		7709954948		
		64.99.1		
		12267	16	
		384		

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН _____
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги по ОКВЭД _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКФС / ОКФС _____
 / Частная собственность по ОКЕИ _____
 Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 175
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	99 310	75 709
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 549)	(2 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 761	72 790
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 095	1 761
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(98 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	в том числе:			
	НАЛОГИ И СБОРЫ		13 525	13 348
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		17 579	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2017
31744504		
7709954948		
64.99.1		
12267	16	
384		

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

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма / форма собственности / 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 2015 г.	3100	1 455 000	-	-	-	(45 085)	1 409 915
За 2016 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
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 акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(30 169)	(30 169)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(30 169)	(30 169)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. за 2017 г.	3200	1 455 000	-	-	-	(75 254)	1 379 746
Увеличение капитала - всего:	3310	263 000	-	-	-	-	263 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	263 000	-	-	X	X	263 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(22 323)	(22 323)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(22 323)	(22 323)
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 2017 г.	3300	1 718 000	-	-	-	(97 579)	1 620 421

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2016 г.		
		На 31 декабря 2015 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	1 409 915	(30 169)	-
до корректировок в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	1 409 915	(30 169)	-
в том числе:				1 379 746
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(45 085)	(30 169)	-
до корректировка в связи с:				(75 254)
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(45 085)	(30 169)	-
				(75 254)
до корректировок	3402	-	-	-
до корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	1 620 421	1 379 746	1 409 915



Руководитель (подпись) _____
 Шмурнов Евгений Александрович
 (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710004		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	31744504		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	ИНН	7709954948		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	64.99.1		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	303 306	314 992
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	272 993	294 173
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА	4114	677	-
прочие поступления	4119	29 636	20 819
Платежи - всего	4120	(517 861)	(207 996)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(107 244)	(94 606)
в связи с оплатой труда работников	4122	(891)	(883)
процентов по долговым обязательствам	4123	(84 735)	(98 380)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	(23 509)	(13 817)
ПЕРЕВОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	(285 000)	-
прочие платежи	4129	(16 482)	(310)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(214 555)	106 996
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	289 839	-
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	287 000	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 839	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(306 000)	(86 369)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(86 369)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(306 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(16 161)	(86 369)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 039 500	1 761
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	776 500	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	263 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
ПРОЦЕНТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ ПО НСО	4315	-	1 761
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(818 292)	(60 995)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(818 292)	(60 995)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	221 208	(59 234)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(9 508)	(38 607)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	15 423	54 030
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 915	15 423
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Шмурнов Евгений
Александрович

(расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКТО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	51744504		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12207	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Место нахождения (адрес)	105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9, строение 8, оф. 104				

Показатели	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Освоенные средства	1150	-	313	303
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 105 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	45 793	24 108	15 869
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 793	2 052 425	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заемы	1210	-	-	1 184
	Налоги на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 230
	Дебиторская задолженность	1230	37 517	232 675	26 575
	в том числе:				
	РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		800	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 021	205 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 995	19 000	-
	в том числе:				
	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		937 495	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		485 470	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 370	5 018	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 493 162	217 495	55 736
	БАЛАНС	1600	1 639 955	2 309 920	2 181 079

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (оплаченный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 620 421	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 790)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 536 631	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	в том числе:				
	КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 286	42 224	55 201
	в том числе:				
	ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		1 558	4 486	26 854
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		232	24 468	25 110
	НАЛОГИ		-	13 257	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 324	42 252	56 292
	БАЛАНС	1700	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Гужовод, Игорь

Шуриков Евгений
Александрович
руководитель подписи

25 января 2019 г.

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

Организация	Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	/ Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	120 004	266 154
	Себестоимость продаж	2120	(131 907)	(166 844)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 903)	99 310
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 366)	(3 549)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14 269)	95 761
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 230	4 095
	Проценты к уплате	2330	(34 013)	(84 735)
	Прочие доходы	2340	2 979 017	177
	в том числе:			
	ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		1 900 000	-
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 079 017	-
	Прочие расходы	2350	(3 078 349)	(43 150)
	в том числе:			
	НАЛОГИ И СБОРЫ		(5 553)	(13 525)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	(17 579)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		(1 988 393)	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 080 321)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(105 384)	(27 852)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18)	(41)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	21 595	5 529
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(83 789)	(22 323)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(83 789)	(22 323)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Шмурнов Евгений
Александрович

(подпись) (идентификация подписи)

25 января 2019 г.

raf

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды	
0710003	
31	12
2018	
31744504	
7709954948	
64.99.1	
12267	16
384	

Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"** форма по ОКУД
 0710003
 Дата (число, месяц, год) **31 12 2018**
 по ОКПО
 31744504
 Идентификационный номер налогоплательщика **7709954948**
 ИНН
 Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги** по ОКВЭД
 64.99.1
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Частная собственность** по ОКФС / ОКФС
 16
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
 384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	1 455 000	-	-	-	-	1 379 746
За 2017 г.	3210	263 000	-	-	-	(75 254)	263 000
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	-	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	263 000	-	-	X	-	263 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(22 324)	(22 324)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(22 324)	(22 324)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	1 718 000	-	-	-	(97 579)	1 620 421
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	97 579	97 579
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	97 579	97 579
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(97 579)	-	-	-	(83 790)	(181 369)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(83 790)	(83 790)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(97 579)	-	-	X	-	(97 579)
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 2018 г.	3300	1 620 421	-	-	-	(83 790)	1 536 631

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
		На 31 декабря 2016 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	1 536 631	1 620 421	1 379 746



Руководитель Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
/ Частная собственность

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
31744504		
7709954948		
64.99.1		
12267	16	
384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 118 117	303 306
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	129 273	272 993
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА	4114	-	677
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4115	1 725 500	-
прочие поступления	4119	263 344	29 636
Платежи - всего	4120	(2 173 093)	(517 861)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(81 725)	(107 244)
в связи с оплатой труда работников	4122	(895)	(891)
процентов по долговым обязательствам	4123	(33 913)	(84 735)
налога на прибыль организаций	4124	(1 777)	-
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	(23 430)	(23 509)
ПЕРЕВОД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	(1 990 000)	(285 000)
ВОЗВРАТ ПОКУПАТЕЛЮ	4127	(548)	-
прочие платежи	4129	(40 805)	(16 482)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(54 976)	(214 555)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 993 489	289 839
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 900 000	-
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	76 000	287 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	17 489	2 839
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 204 800)	(306 000)
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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 204 800)	(306 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	788 689	(16 161)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	418 500	1 039 500
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	418 500	776 500
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	263 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 125 750)	(818 292)
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 (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 125 750)	(818 292)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(707 250)	221 208
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	26 463	(9 508)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 916	15 424
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32 379	5 916
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Шмурнов Евгений
Александрович
(расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Прочито, пронумеровано и скреплено печатью
14 (СТО Седьмидесять) листе б
Генеральный директор
АО "Капитальные Инвестиции"



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Капитальные Инвестиции»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/4, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Директору ООО «Лаир»
Смирнову А.П.

Справка о дивидендной истории (дивидендных выплатах) на 12.12.2018 г.

Настоящим информируем Вас о том, что АО «Капитальные Инвестиции» в период с 2014 г. по 2018 г. не выплачивало дивидендов.

Генеральный директор



/Шмурнов Е.А./

12 декабря 2018 г.

Ref

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Капитальные Инвестиции»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/4, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

«13» декабря 2018 г.

Директору ООО «Лаир»
г-ну Смирнову Александру Петровичу

В связи с запросом информации Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» (далее – Общество) сообщает следующее:

1. АО «Капитальные Инвестиции» создано 20.05.2014 г. и зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве – 27.05.2014 г., ОГРН 1147746596612, ИНН 7709954948, место нахождения: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/1/4.
2. Организационная структура Общества:
 - высший орган управления – общее собрание акционеров Общества;
 - единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.
3. Корпоративный договор отсутствует.
4. Общество осуществляет основной вид деятельности согласно ОКВЭД 64.99.1 - «Вложения в ценные бумаги».
5. Сделки с акциями общества в 2018 г. не совершались.

Генеральный директор



Шмурнов Е.А.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса по организации
АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.2016 г.**

Основные средства (стр. 1150 Ф-1):

тыс.руб.

Наименование ОС	Покупная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	60	41
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	60	41
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	60	41
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	60	41
Машинка для чистки обуви Heute Ellipse	224	51	173
Принтер Zebra ZXP3	74	18	56
ИТОГО	702	309	393

Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Ф-1):

тыс.руб.

Наименование ОС	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание бизнес центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 22, корпус А	2 271 290	165 008	2 106 282
ИТОГО	2 271 290	165 008	2 106 282

Заемные средства (стр. 1410 Ф-1):

тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
Филиал ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург	Доп.согл. № 1 от 28.07.14 к кред.дог. (12,5%)	749 042	28.07.14
ИТОГО		749 042	

Согласно Договора об открытии кредитной линии №1513-219-810К от 25.12.2013 года, начисленные проценты погашаются ежеквартально, срок возврата кредита не позднее 25.12.2018 года.

Дебиторская задолженность (стр. 1230 Ф-1):

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникнове ния	Характер задолженности
ООО «Управляющая компания Бекар»	Договор № Э-14/04 СНП от 01.10.14 содерж. и эксплуат.	4 194	31.12.2016	Текущая, погашение 01.2017
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Договор поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14	146	20.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «Такском»	Договор на предоставление услуг по сдаче эл.отчет.	22	01.12.16	Текущая, погашение 11.2017
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	Договор аренды № 01- 2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	25	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
Газпромнефть- Ангара ООО	Договор аренды № 03- 0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	27	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
Газпромнефть- Сахалин ООО	Договор аренды № 02- 0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015	7	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «Западное садовое кольцо»	Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013	80	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО "Илим Тимбер Индастри"	Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	815	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО "Илим Тимбер Индастри"	Договор аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	1 566	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО "ЛЕ БОТ"	Договор аренды 0109- 5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г.	165	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «МК»	Договор аренды 01/КИ- МК/2016 от 19.09.16 г.	15	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ЗАО «Оранж- Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	15 099	31.07.15	Просроченная возникновение 07.2015
ЗАО «Оранж- Девелопмент»	Договор аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	2 480	30.09.15	Просроченная возникновение 31.10.2014
ООО «Плаза Лотос Груп»	Договор аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014	23 871	30.09.15	Просроченная, возникновение 31.12.2014
ООО «Плаза Лотос Груп»	Договор аренды № КИ2708/14 от 29.08.2014	6 422	30.09.15	Просроченная, возникновение 31.08.2014
ООО «Свистач»	Договор аренды №	205	31.12.16	Текущая,

	2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014			погашение 01.2017
ОАО «Согаз»	Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013	1 394	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13	62	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «Фауст»	Договор аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	16	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013	34	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «Эквант»	Договор № SP004431/КИ-Э/2016 от 01.12.16	12	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по налогу на прибыль	500	31.12.16	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Гос.пошлина	1	31.12.16	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по НДС	11	31.12.16	Текущая
Сотрудники	Выдача под отчет	2	31.12.16	Текущая
Резерв по сомнительным долгам	По договорам аренды с ООО «Плаза Лотос Груп» и ЗАО «Оранж-Девелопмент»	-30 293	31.12.16	просроченная
ИТОГО		26 878		

Кредиторская задолженность (стр. 1520 Ф-1):

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
ООО «Управляющая компания Бекар»	Договор № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию	5 585	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ГУП Водоканал Санкт-Петербурга	Договор № 31-001325-ПП-ВС на водоснабжение	40	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ГУП Водоканал Санкт-Петербурга	Договор № 31-001325-ПП-ВС на водоотведение	48	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО «ТВЦ «Возрождение»	Договор уступки № 0107-6ПЛГ/Х14 от 28.07.14	175	28.07.2014	Текущая, погашение 05.2016
ООО «Гласек Санкт-Петербург»	Дог.подряда № 904 от 25.08.2011	5 001	28.07.2014	Текущая, погашение

				31.05.2016
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	496	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ООО "Капитал стройиндустрия"	Дог.подряда № 040213/ДОПМ от 04.02.13	193	10.09.2014	Текущая, погашение 31.07.2016
ООО "СК МАКОН"	Договор уступки прав № 0107-14ПЛГ/Х14 от 28.07.14	2 330	28.07.2014	Текущая, погашение 20.08.2015
ЗАО «Новый регистратор»	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	8	31.12.16	Текущая, погашение 01.2017
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение арендных платежей за земель.участок	493	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ЗАО "Проектное Агенство"	Договор № 0107-17ПЛГ/Х14 от 28.07.14	224	28.07.2014	Текущая, 31.10.2015
ООО "Сияние Групп"	Договор подряда № 2 от 27.02.2015	1 489	31.10.15	Текущая, погашение 07.2017
ООО «Сияние Групп»	Договор подряда № 004 от 11.05.2015	2 049	31.10.15	Текущая, погашение 07.2017
ООО «Сияние Групп»	Договор подряда № 005 от 11.09.2015	5 039	25.01.16	Текущая, погашение 07.2017
ООО «ТСМ»	Договора подряда № 01/КИ-ТСМ/2016 от 01.06.2016	2 558	31.10.16	Текущая, погашение 10.2017
ООО «ТСМ»	Договора подряда № 02/КИ-ТСМ/2016 от 24.10.2016	480	21.11.16	Текущая, погашение 11.2017
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Обесп.плат. по дог. аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	2 346	20.11.2016	текущая
АО Газпромбанк	Обесп.плат. по дог. аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015	143	17.08.2015	текущая
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Обесп.плат. по дог. аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	2 110	14.10.2015	текущая
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Аванс по дог. аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	2 110	29.12.2016	текущая
ООО «Газпромнефть-Сахалин»	Обесп.плат. по дог. аренды № 02-0107/КИ-ГПН-А от 06.07.2015	2 246	15.10.2015	текущая
ООО «Свистач»	Обесп.плат. по дог.	109	28.07.2014	текущая

	аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14			
ООО «Свистач»	Обесп.плат. по дог. аренды № П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.16	20	18.04.2016	текущая
ООО «ЛЕ БОТ»	Обесп.плат. по дог.аренды №0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13	1 349	28.07.2014	текущая
ООО «МК»	Обесп.плат. по Дог. аренды 01/КИ-МК/2016 от 19.09.16 г.	78	29.09.2016	текущая
Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13	2 226	28.07.2014	текущая
ООО «Фауст»	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	51	28.07.2014	текущая
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	Обесп.плат. по дог арен № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13	5 241	07.10.2015	текущая
ООО «Западное садовое кольцо»	Обеспеч.плат. по дог. аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13	4 912	28.07.2014	текущая
Филиал ГПБ (АО) г. Санкт-Петербург	Аванс по Дог. аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.13	2 168	23.12.2016	текущая
УФК по г. Санкт-Петербург	Налог на имущество за 1 кв. 2016	3 317	31.12.16	текущая
ИТОГО		55 281		

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Главный бухгалтер



Е. А. Шмурнов

Е. А. Воробьева

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса по организации
АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.2015 г.**

Основные средства (стр. 1150 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Покупная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	27	74
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	27	74
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	27	74
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	27	74
Машинка для чистки обуви Heute Ellipse	224	8	216
Принтер Zebra ZXP3	73	3	70
ИТОГО	701	119	582

Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание бизнес центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 22, корпус А	2 035 638	90 398	1 945 240
ИТОГО	2 035 638	90 398	1 945 240

Дебиторская задолженность (стр. 1230 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
ООО "Архитектурная мастерская Сергея Эстрина"	Договор № 01-КИ-АМСЭ/2015 от 16.11.2015	732	15.12.15
ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»	Договор поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.2014	404	07.12.15
ООО «Квадратный метр»	Договор № 1-150805 от 25.11.2015 г.	60	29.12.15
ООО «Сияние Групп»	Договор подряда № 5 от 11.09.2015	181 506	26.11.15

ООО «Сияние Групп»	Договор подряда № 2 от 27.02.2015	967	21.07.15
ООО «Такском»	Договор на предоставление услуг по сдаче эл.отчет.	11	10.08.15
Комитет по управлению городским имуществом	Договор 20/ЗД-07962 от 22.08.2013 г.	13	13.10.15
ООО «Западное садовое кольцо»	Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013	8 050	31.12.15
ООО "Илим Тимбер Индастри"	Договор аренды № 0609-13ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	33 662	31.12.15
ООО "Илим Тимбер Индастри"	Договор аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	42 336	31.12.15
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	15 098	31.12.15
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	Договор аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	2 480	31.12.15
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	9	31.12.15
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	26	31.12.15
ООО «Свистач»	Договор аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014	10	31.12.15
ООО «Газпромнефть-Сахалин»	Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015	2	31.12.15
ООО "ЛЕ БОТ"	Договор аренды 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г.	150	31.12.15
ОАО «Согаз»	Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013	67	31.12.15
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	Д.С. №4 Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13	94	31.12.15
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013	28	31.12.15
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по налогу на прибыль	500	31.12.15
ИФНС № 9 по г. Москве	Гос.пошлина	46	31.12.15
ИТОГО		286 255	

Заемные средства (стр. 1410 Ф-1):

тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
Филиал ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург	Доп.согл. № 1 от 28.07.14 к кред.дог. (12,5%)	810 036	28.07.14
ИТОГО		810 036	

Кредиторская задолженность (стр. 1520 Ф-1):

тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
ООО "Антураж Ипотека"	Договор № Р-01/КИ-А/2015 от 25.06.15	37	31.12.2015
ООО «Управляющая компания Бекар»	Договор № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию	2 291	31.12.2015
ЗАО «Бизнес Компьютер Центр»	Договор уступки прав № 0107-2ПЛГ/Х14 от 28.07.14	384	28.07.2014
ГУП Водоканал Санкт-Петербурга	Договор № 31-001325-ПП-ВС на водоснабжение	30	31.12.2015
ГУП Водоканал Санкт-Петербурга	Договор № 31-001325-ПП-ВС на водоотведение	39	31.12.2015
ООО «ТВЦ «Возрождение»	Договор уступки № 0107-6ПЛГ/Х14 от 28.07.14	175	28.07.2014
ООО «Гефест»	Договор уступки № 0107-7ПЛГ/Х14 от 28.07.14	154	28.07.2014
ООО «Гласкек Санкт-Петербург»	Дог.подряда № 904 от 25.08.2011	5 001	28.07.2014
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	520	31.12.2015
ООО "Капитал стройиндустрия"	Дог.подряда № 040213/ДОРМ от 04.02.13	193	10.09.2014
ООО "СК МАКОН"	Договор уступки прав № 0107-14ПЛГ/Х14 от 28.07.14	2 330	28.07.2014
ЗАО "Новый регистратор"	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	4	31.12.2015
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение арендных платежей	493	31.12.2014

3

	за земельный участок		
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014
ЗАО "Проектное Агенство"	Договор № 0107-17ПЛГ/Х14 от 28.07.14	224	28.07.2014
ООО "Сияние Групп"	Договор подряда № 004 от 11.05.2015 г	4 098	10.07.2015
ООО "Сияние Групп"	Договор подряда № 2 от 27.02.2015	3 514	20.07.2015
ООО "ТНТ Экспресс Уорлдайд (СНГ)"	Договор № 51500/2014/41204 от 25.08.2014 усл.дост.	3	31.12.2015
ЗАО УК "РВМ Капитал"	Договор субаренды № 01/2014 от 01.06.2014	25	31.12.2015
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015/К от 31.07.15	11 732	20.11.2015
АО "Газпромбанк"	Обесп.плат. по дог. аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015	142	23.12.2015
ООО «Свистач»	Обесп.плат. по дог. аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14	227	30.11.2015
ООО «СИНО»	Обесп.плат. по дог.аренды №0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13	1 349	28.07.2014
Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13	2 176	28.07.2014
ООО «Фауст»	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	51	28.07.2014
ООО «Социал Квантум Девелопмент»	Обеспес.плат. по Д.С. №4 Дог арен № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13	5 241	01.08.2015
ООО "Западное садовое кольцо"	Обеспеч.плат. по дог. аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13	4 912	28.07.2014
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	13 614	14.10.2015
ООО «Газпромнефть-Сахалин»	Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015	14 488	15.10.2015
УФК по г. Москве	НДС за 3 квартал	37	31.12.2015
УФК по г. Санкт-Петербург	Налог на имущество	3 317	31.12.2015
ИТОГО		77 449	

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Главный бухгалтер



Е. А. Шмурнов

Е. А. Воробьева

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей бухгалтерского баланса по организации
АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.2017 г.**

Основные средства (стр. 1150 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Покупная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	93	8
Бронзовая табличка для бюстов на фасаде	101	93	8
Машинка для чистки обуви Heute Ellipse	224	95	129
Принтер Zebra ZXP3	74	31	43
Сплит-система LS-H24KLA2A/LU-H24KLA2A	121	12	109
ИТОГО	823	510	313

Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование ОС	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Здание бизнес центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, дом № 22, корпус А	2 271 471	243 555	2 027 917
ИТОГО	2 271 471	243 555	2 027 917

Заемные средства (стр. 1410 Ф-1):

Тыс.руб.

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения
АО "Банк Финсервис"	Договор об открытие кредитной линии 05/18/17 от 20.03.17 (11,25%)	707 250	20.03.17
ИТОГО		707 250	

Согласно Договора об открытии кредитной линии №05/18/17 от 20.03.17года, начисленные проценты погашаются ежеквартально, срок возврата кредита не позднее 25.02.2022 года.

Дебиторская задолженность (стр. 1230 Ф-1):

Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
ООО «Управляющая компания Бекар»	Договор № Э-14/04 СНП от 01.10.14 содерж. и эксплуат.	328	21.12.2016	Текущая, погашение 12.2017
ЗАО "Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург"	Договор поставки газа № 78-С-4341 от 01.09.14	501	22.12.17	Текущая, погашение 02.2018
ООО "Про-Риэлти"	Дог Э-01/КИ-ПРО/2017 от 27.02.17	3 199	14.12.17	Текущая, погашение 01.2018
ООО «Такском»	Договор на предоставление услуг по сдачи эл.отчет.	27	08.12.17	Текущая, погашение 11.2018
Газпром СПГ Санкт-Петербург ООО	Договор аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	40	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
Газпромнефть-Ангара ООО	Договор аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	54	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
Газпромнефть-Сахалин ООО	Договор аренды № 02-0107/КИ-ГПН-С от 06.07.2015	24	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО «Западное садовое кольцо»	Договор аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.2013	98	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
Илим Тимбер Индастри ООО	Дог аренды № 0609-ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	192	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО "ЛЕ БОТ"	Договор аренды 0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.2015 г.	980	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО «МК»	Договор аренды 01/КИ-МК/2016 от 19.09.16 г.	6	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	15 099	31.03.17	Просроченная возникновение 07.2015
ЗАО «Оранж-Девелопмент»	Договор аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013	2 480	30.09.15	Просроченная возникновение 31.10.2014
ООО «Плаза Лотос Груп»	Договор аренды № 0206-ПЛГ/Х14 от 04.06.2014	23 871	30.09.15	Просроченная, возникновение 31.12.2014
ООО «Плаза Лотос Груп»	Договор аренды № КИ2708/14 от	6 422	30.09.15	Просроченная, возникновение

	29.08.2014			31.08.2014
ООО «Свистач»	Договор аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.2014	229	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ОАО «Согаз»	Договор аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.2013	75	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	Договор аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.13	29	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО «Фауст»	Договор аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	1	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
Филиал Газпромбанка ОАО в г. Санкт-Петербург	Договор аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013	40	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ООО «Эквант»	Договор № SP004431/КИ-Э/2016 от 01.12.16	39	31.12.17	Текущая, погашение 10.2017
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по налогу на прибыль	500	31.12.17	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Гос.пошлина	25	31.12.17	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по НДС	2	31.12.17	Текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	Переплата по страх.взносам	5	31.12.17	Текущая
Сотрудники	Выдача под отчет	2	31.12.17	Текущая
ЗАО «Олминья»	Проценты по дог. займа	11	31.12.17	Текущая
КИТ Финанс (ПАО)	Договор брокерского обслуживания 59777 от 17.08.17	86 172	31.12.17	Текущая
КИТ Финанс (ПАО)	Сделка РЕПО от 29.12.17 первая часть	200 000	31.12.17	Текущая
Резерв по сомнительным долгам	По договорам аренды с ООО «Плаза Лотос Групп» и ЗАО «Оранжево-Девелопмент»	-47 871	31.03.17	просроченная
ИТОГО		292 579		

Кредиторская задолженность (стр. 1520 Ф-1):

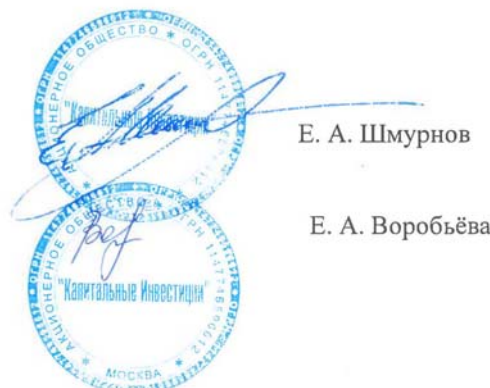
Наименование к/агента	Договор	Сумма	Дата возникновения	Характер задолженности
ООО «Доступная энергия»	Договор 094 от 01.10.2014	470	31.12.17	Текущая, погашение 01.2018
ООО "Капитал	Дог.подряда №	193	10.09.2014	Текущая,

стройиндустрия"	040213/ДОРМ от 04.02.13			погашение 10.2017
ЗАО «Новый регистратор»	Договор № 77-0820/14 от 04.06.2014	4	31.12.17	Текущая, погашение 01.2018
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение арендных платежей за земель.участок	493	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ЗАО «ПлазаЛотосФинанс»	Возмещение коммунальных услуг	647	31.12.2014	Просроченная возникновение 31.12.2014
ООО "Про-Ризлти"	Дог Э-01/КИ-ПРО/2017 от 27.02.17	2 036	31.12.17	Текущая, погашение 01.2018
ЗАО "Проектное Агентство"	Договор № 0107-17ПЛГ/Х14 от 28.07.14	224	28.07.2014	Текущая, 31.10.2015
ООО «Сошиал Квантум Девелопмент»	Соглашение от 05.12.17	300	31.12.17	Текущая, погашение 01.2018
ООО «ТСМ»	Договора подряда № 02/КИ-ТСМ/2016 от 24.10.2016	120	21.11.16	Текущая, погашение 11.2017
ООО "Газпром СПГ Санкт-Петербург"	Обесп.плат. по дог. аренды № 01-2303/КИ-СПГ/2015 от 23.03.15	2 346	20.11.2016	текущая
АО Газпромбанк	Обесп.плат. по дог. аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015	143	17.08.2015	текущая
АО Газпромбанк	Аванс по дог. аренды № К-01/КИ-ГПБ/2015 от 01.08.2015	155	11.12.2017	текущая
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Обесп.плат. по дог. аренды № 03-0107/КИ-ГПН-А от 09.07.2015	2 110	14.10.2015	текущая
ООО «Газпромнефть-Ангара»	Обесп.плат. по дог. аренды № 01/КИ-ГПН-А/2017 от 15.12.2017	4 029	22.12.17	текущая
ООО «Газпромнефть-Сахалин»	Обесп.плат. по дог. аренды № 02-0107/КИ-ГПН-А от 06.07.2015	2 246	15.10.2015	текущая
ООО «Свистач»	Обесп.плат. по дог. аренды № 2102-ПЛГ/Х14 от 21.02.14	110	28.07.2014	текущая
ООО «Свистач»	Обесп.плат. по дог. аренды № П-01/КИ-СВИСТАЧ/2016 от 15.04.16	20	18.04.2016	текущая
ООО «ЛЕ БОТ»	Обесп.плат. по дог.аренды №0109-5ПЛГ/Х13 от 27.09.13	1 349	28.07.2014	текущая
ООО «МК»	Обесп.плат. по Дог. аренды 01/КИ-МК/2016 от 19.09.16 г.	78	29.09.2016	текущая

Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13	2 226	28.07.2014	текущая
Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)	Аванс по дог.аренды № 0109-14ПЛГ/Х13 от 24.12.13	2 497	27.12.17	текущая
Открытое акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (ОАО «СОГАЗ»)	Аванс по Дог. аренды № П-01/КИ-С/2016 от 05.12.2016	27	27.12.17	текущая
ООО «Фауст»	Обеспеч.плат. по дог.аренды № 2504-ПЛГ/Х14 от 25.04.14	51	28.07.2014	текущая
ООО «Западное садовое кольцо»	Обеспеч.плат. по дог. аренды № 0109-7ПЛГ/Х13 от 17.12.13	4 912	28.07.2014	текущая
Филиал ГПБ (ОАО) в г. Санкт-Петербург	Аванс по Дог.аренды № 0109-4ПЛГ/Х13 от 19.09.2013 г.	2 168	11.12.17	текущая
ИФНС № 9 по г. Москве	НДС за 4 кв. 2017	9 953	31.12.17	Текущая, погашение 03.2018
УФК по г. Санкт-Петербург	Налог на имущество за 4 кв. 2017	3 317	31.12.17	Текущая, погашение 03.2018
ИТОГО		42 224		

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Главный бухгалтер



Е. А. Шмурнов
Е. А. Воробьева

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей отчета о финансовых результатах по
организации АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.17 г.**

Выручка (стр. 2110 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Сдача в аренду нежилого помещения	266 154
ИТОГО	266 154

Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Амортизация	78 617
Аренда земли	1 427
Коммунальные расходы	20 160
Эксплуатационные расходы	64 496
Услуги по поиску арендаторов	1 873
Страхование имущества	271
ИТОГО	166 845

Управленческие расходы (стр. 2220 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Аренда помещения	428
Оплата труда	1 084
Страховые взносы	279
Командировочные расходы	374
Почтовые расходы	78
Нотариальные расходы	29
Услуги юридические и информационные	788
Услуги оценщика	76
Аудиторские услуги	139
Услуги предоставления обеспечения	254
Прочие расходы	20
ИТОГО	3 549

Проценты к получению (стр. 2320 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья доходов	Сумма
Проценты по выданным займам	4 095
ИТОГО	4 095

Прочие доходы (стр. 2340 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья доходов	Сумма
Списание кредиторской задолженности	175
Курсовая разница	2
ИТОГО	177

Прочие расходы (стр. 2350 Ф-2):

Тыс.руб.

Статья расходов	Сумма
Расходы на услуги банка	10 990
Услуги брокера, депозитария	73
Налог на имущество, госпошлины	13 525
Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	130
Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	844
Резерв по сомнительным долгам	17 578
Прочие расходы	10
ИТОГО	43 150

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Главный бухгалтер



Е. А. Шмурнов

Е. А. Воробьева

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей отчета о финансовых результатах по
организации АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.15 г.**

Выручка (стр. 2110 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Сдача в аренду нежилого помещения	237 869
ИТОГО	237 869

Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Амортизация	65 362
Аренда земли	889
Коммунальные расходы	9 530
Страхование имущества	689
Расходы на проектирование	19 962
Эксплуатационные расходы	32 394
Услуги информационные	42
ИТОГО	128 868

Управленческие расходы (стр. 2220 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Аренда помещения	214
Нотариальные расходы	16
Оплата труда	704
Страховые взносы	186
Командировочные расходы	898
Почтовые расходы	164
Услуги юридические и информационные	663
Услуги аудиторов	136
Услуги оценщика	89
Прочие расходы	80

ИТОГО	3 150
-------	-------

Проценты к получению (стр. 2320 Ф-2):

Статья доходов	Сумма
Проценты на остаток денежных средств на р/с	12 575
ИТОГО	12 575

Прочие доходы (стр. 2340 Ф-2):

Статья доходов	Сумма
Курсовые разницы	5 697
ИТОГО	5 697

Прочие расходы (стр. 2350 Ф-2):

Статья расходов	Сумма
Расходы на услуги банка	1 877
Курсовые разницы	6 505
Резерв по сомнительным долгам	30 293
Налог на имущество, госпошлины	13 602
Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	109
Нотариальные расходы	31
Прочие	2
ИТОГО	52 418

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»

Главный бухгалтер



Е. А. Шмурнов

Е. А. Воробьева

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»**

105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

**Расшифровки основных статей отчета о финансовых результатах по
организации АО «Капитальные Инвестиции» по состоянию на 31.12.16 г.**

Выручка (стр. 2110 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Сдача в аренду нежилого помещения	255 175
ИТОГО	255 175

Себестоимость продаж (стр. 2120 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Амортизация	74 668
Аренда земли	1 474
Коммунальные расходы	16 670
Расходы на проектирование	5 251
Ремонт помещений на 5, 6 этажах	42 224
Эксплуатационные расходы	39 058
Кадастровые работы	121
ИТОГО	179 466

Управленческие расходы (стр. 2220 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Аренда помещения	230
Оплата труда	1 099
Страховые взносы	234
Командировочные расходы	650
Почтовые расходы	85
Нотариальные расходы	11
Услуги юридические и информационные	224
Услуги оценщика	153
Аудиторские услуги	139
Прочие расходы	94
ИТОГО	2 919

Проценты к получению (стр. 2320 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья доходов	Сумма
Проценты на остаток денежных средств на р/с	1 761
ИТОГО	1 761

Прочие расходы (стр. 2350 Ф-2):

Тыс.руб.	
Статья расходов	Сумма
Расходы на услуги банка	42
Курсовые разницы	3
Налог на имущество, госпошлины	13 348
Амортизация, не учитываемая в расходах по прибыли	131
Нотариальные расходы, не учитываемая в расходах по прибыли	17
Прочие расходы, не учитываемые по прибыли	245
ИТОГО	13 786

Генеральный директор
АО «Капитальные Инвестиции»



Е. А. Шмурнов

Главный бухгалтер



Е. А. Воробьева

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 31.12.2018 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	9432,02
Голосующие обыкновенные акции	171800	9432,02
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Должностное лицо

подпись

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2018 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Капитальный"	128798	0,75
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	43002	0,25

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"



Благовидова О.В.

Информация о выплате дивидендов до 31.12.2018 г.

Период	Сумма, руб.
2011 г.	отсутствует
2012 г.	отсутствует
2013 г.	отсутствует
2014 г.	отсутствует
2015 г.	отсутствует
2016 г.	отсутствует
2017 г.	отсутствует
2018 г.	отсутствует

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"



Благовидова О.В.

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
		31.12.2018 г.
1.	Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	120 004
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	120 004
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	120 004
	Сдача в аренду офисных помещений	
	- не систематического характера, тыс. руб.	
2.	Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	131 907
	Амортизация	39 804
	Аренда земли	713
	Коммунальные услуги (водоотведение)	200
	Коммунальные услуги (водопотребление)	321
	Коммунальные услуги (газоснабжение)	1 403
	Коммунальные услуги (э/энергия)	8 507
	Услуги по поиску покупателя	47 500
	Эксплуатационные расходы	33 457
3.	Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
4.	Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	2366
	Аренда помещения	228
	Командировочные расходы	82
	Нотариальные расходы	16
	Оплата труда	1235
	Почтовые расходы	101
	Резервы по взносам	3
	Резервы под отпуска	10
	Сопровождение, установка, обновление программ	23
	Списание НДС на расходы (По деятельности с основной с	14
	Страховые взносы	101
	Услуги агентств	3
	Услуги аудиторов	139
	Услуги информационные и юридические	135
	Услуги консультационные	165
	Услуги оценщика	100
	Услуги информационные и юридические	11
5.	Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	

6.	Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	42 230
	Доход по сделкам РЕПО	12 377
	Проценты к получению (уплате)	26 177
	Проценты по государственным ценным бумагам	3 676
7.	Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	34 013
	Проценты к уплате	34013
8.	Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	2 979 017
	Продажа ОС (здание)	1 900 000
	Продажа ЦБ (ОРЦБ) ОФЗ-ПД208	214 521
	Продажа ЦБ (не ОРЦБ)	864 496
9.	Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	3 078 349
	Себестоимость ОС (здание)	1 988 393
	Себестоимость ЦБ (ОРЦБ) ОФЗ-ПД208	215 839
	Себестоимость ЦБ (не ОРЦБ)	864 482
	Налоги и сборы	5 553
	Расходы на услуги банков	2751
	Услуги брокера, депозитария	1241
	Расход по сделкам РЕПО	0
	Нотариальные расходы (не уменьш. налогообл. прибыль)	52
	Амортизация (не уменьш. налогообл. прибыль)	33
	Командировочные (не уменьш. налогообл. прибыль)	4
	Прочее	1
10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"



Благовидова О.В.

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	АО "Олимпия" Договор займа 20180927-01 от 27.09.18	865 000 000,00	8 448 561,64	28.09.2018	31.12.2019	11,50%	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	ежемесячно
2	ООО "Ремвагонсервис" 20181128-01 от 28.11.18	10 000 000,00	103 972,60	28.11.2018	31.03.2019	11,50%	22.01.2019 погашен	ежемесячно
3	ООО "Ремвагонсервис" 20181220-01 от 20.12.18	2 500 000,00	6 780,82	20.12.2018	31.03.2019	9%	22.01.2019 погашен	ежемесячно
4	ООО "Ремвагонсервис" 20181220-01 от 27.12.18	7 000 000,00	6 904,11	27.12.2018	31.03.2019	9%	22.01.2019 погашен	ежемесячно
5	КИТ Финанс Договор займа № Д3/29122018-1 (0,5%)	52 996 388,00	1 451,96	29.12.2018	03.01.2019	0,5%	брокер берет в долг акции	
Итого		937 496 388,00	8 567 671,13					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов

1.	
2.	
Итого	0,00 0,00

ЦЕННЫЕ БУМАГИ

№ п/п	Наименование актива	Кол-во	Цена	Балансовая стоимость
1.	пай ЗПИФ нд Нева Хаус	1 628,00	298200	485 469 600
2.				
Итого			298 200	485 469 600

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"
Благовидова О.В.



Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "Олминья"	8 448 561,6	31.12.2018	31.01.2019	проценты по займу	текущая	100%	07.03.2019 задолженность погашена
2	ООО "Ремвагонсервис"	117 657,5	31.12.2018	31.01.2019	проценты по займам (подробно во вкладке КФВ)	текущая	100%	22.01.2019 задолженность погашена
	КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	2 242 209,1	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	денежные средства на брокерском счету
					76 999 212,67 Общая сумма операции. На сумму			
					52 996 388,40 Брокер взял в долг под 0,5% - отражено во вкладке КФВ			операция закрыта 15.01.2019
	Переплата по НДС	24 002 824,3	26.12.2018	15.01.2019	переплата по НДС	текущая	100%	
		22 213,6						
	Переплата по налогу на прибыль	2 277 275,0	30.06.2018		переплата авансов по налогу на прибыль	текущая	100%	
		70 400,0						
	Оплата пошлин Бекар Управляющая компания ООО	328 712,00	01.04.2017		аванс по оплате пошлин	просроченная		
					аванс			

Водоканал Санкт-Петербурга ГУП	231 525.12	30.09.2018								
Коммерсантъ КАРТОТЕКА ООО	13 050.80							просроченная	50%	
Новый регистратор АО	590.00							текущая		
Таксом ООО	26 400.00							текущая		
ТНТ Экспресс	2 423.69							текущая		
Бизнес Проф АО	10 083.51							текущая		
Переплата по страховым взносам	7 051.4							текущая		
Сотрудники под отчет	16 076.35							текущая		
Итого	37 817 053,99									

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"



Благовидова О.В.

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
	Капитал стройиндустрия ООО	193 373,09	31.12.2014		гарантийные удержания по договору уступки	просроченная	0%	
	ПлазаЛотосфинанс ЗАО	1 139 683,90	31.12.2014		Возмещение затрат на аренду земельного участка и компенсация коммунальных расходов	просроченная	0%	Не оплачено в силу наличия Безнадежной дебиторской задолженности по данному контрагенту (резерв по сомн.долгу начислен 100%, в балансе информация не отражается)
	Проектное Агенство ЗАО	223 514,24	31.12.2014		гарантийные удержания по договору уступки	просроченная	0%	
	Новый регистратор АО	1 180,00	31.12.2018		ведение реестра акционеров	текущая	100%	
	БизнесПроф АО	231 525,12	30.09.2018		Корректировка компенсации коммунальных затрат. Оплата зависит от возврата от Бюкара. Догов.о.	просроченная	50%	
	КИТ Финанс Договор брокерского обслуживания	496 958,04	09.07.2018		на выяснении			Вероятно уменьшение дебиторки по этому контрагенту. Информация будет после согласования с аудиторами, 29 марта
	Итого	2 286 234,39						



Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции" **Благовидова О. В.**

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2018 г. - строка баланс

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	отсутствует		
2.			
3.			
Итого		0,00	

Главный бухгалтер
АО "Капитальные Инвестиции"



Благовидова О.В.

