

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕСУРС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
2022 год
300/2022/Ф



ОТЧЕТ № 300/2022/Ф

По обоснованию справедливой стоимости имущества,
входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» -
облигаций АФК Система БО 001Р-12
в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки,
номер государственной регистрации выпуска: 4В02-12-01669-А-001Р,
дата государственной регистрации: 30.10.2019г.

по состоянию на 14 марта 2022 года.

Заказчик.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Московская область, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
1.4. Основания для проведения оценки	12
1.5. Дата составления отчета	12
1.6. Порядковый номер отчета	12
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	13
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	15
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	18
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	20
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	20
6. Этапы процесса оценки	20
7. Описание объекта оценки	21
7.1. Подробные сведения об объекте оценки	24
7.2. Сведения об эмитенте	29
8. Анализ рынка	41
8.1.1. Основные показатели развития экономики	41
8.2. Обзор сегмента рынка для объекта оценки	42
9. Описание процесса оценки объекта оценки	45
9.1. Этапы процесса оценки	45
9.2. Вид определяемой стоимости	45
9.3. Состав и качество оцениваемых прав	46
9.3.1. Юридическая подоснова оценки	46
9.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	46
9.3.3. Описание качества передаваемых прав	46
9.4. Описание процесса оценки	47
9.4.1. Затратный подход	48
9.4.2. Рыночный подход	48
9.4.3. Доходный подход	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
10. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	55
11. Заявление о качестве	58
12. Квалификация исполнителей	58
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	59
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	60

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отчет об оценке – документ, составленный оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Заказчик (субъект оценочной деятельности) – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующая условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Объекты оценки (в трактовке Федерального закона №135-ФЗ).

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К *объектам гражданских прав* относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Цель оценки - цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

- они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

- они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

- они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Нефинансовые активы – это объекты, которые находятся в использовании субъектов хозяйствования, при этом они приносят им потенциальную или реальную экономическую прибыль в результате их эксплуатации.

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 300/2022/Ф по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 14 марта 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

Наименование объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»:
облигации АФК Система БО 001Р-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4B02-12-01669-A-001P, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г.

Наименование и местонахождение эмитента: Эмитентом облигаций является Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система». Адрес места нахождения: Россия, 125009, г. Москва, ул. Моховая, 13, стр. 1.

В соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система» объект оценки имеет следующие параметры выпуска: биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-12, в количестве 10 000 000 (Десять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей, со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке.

В соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций предоставление обеспечения исполнения обязательств эмитента перед владельцами облигаций не предусмотрено.

В отношении объекта оценки отсутствуют какие-либо обременения (ограничения).
(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 300/2022/Ф)

Собственник объекта: в соответствии с выпиской АО "ОСД-Р.О.С.Т." № 220309/00041/1 от 09.03.2022г. на счете депо депонента числятся облигации ПАО АФК «Система»: Облигация, документарная на предъявителя; рег.№ 4B02-12-01669-A-001P; ISIN RU000A101012; CFI DBVUFB; номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, в количестве 16 902

(Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки. Депонентом является ООО "УК "Мегаполис-Инвест", наименование счета депо депонента: ООО "УК "Мегаполис-Инвест" Д.У. ЗПИФ недвижимости "АНТЕЙ ЮГ".

Реквизиты собственника: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ». Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, б-р Цветной, дом 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ». Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, б-р Цветной, дом 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.*

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора

Глазкова Елена Николаевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022842-3 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 003482-КАЗ, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и

специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: *Глазкова Елена Николаевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022842-3 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 003482-КА3, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и

экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» 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.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна 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 Глазкова Елена Николаевна 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.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

Стандарты оценки: оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года № 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденным приказом Минэкономразвития

РФ от 01 июня 2015 г. № 326; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н».

Краткое изложение содержания проведенных работ.

В ходе выполнения задания на оценку работа велась по следующим основным направлениям:

- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При проведении оценки рассматривалась возможность применения трех подходов к оценке: затратного, рыночного и доходного.

Дата оценки: оценка проведена 14 марта 2022 года по состоянию на 14 марта 2022 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 300/2022/Ф. Датой составления Отчета является 14 марта 2022 года.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», - облигаций АФК Система БО 001Р-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4B02-12-01669-A-001P, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г., по состоянию на «14» марта 2022 года, без учета НДС, составляет округленно

8 589 258 рублей

(Восемь миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

Оценочное заключение подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 300/2022/Ф.

Оценщик I категории


Глазкова Е.Н.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»: облигации АФК Система БО 001Р-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4В02-12-01669-А-001Р, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г.

Наименование и местонахождение эмитента: Эмитентом облигаций является Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система». Адрес места нахождения: Россия, 125009, г. Москва, ул. Моховая, 13, стр. 1.

В соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система» объект оценки имеет следующие параметры выпуска: биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001Р-12, в количестве 10 000 000 (Десять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей, со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке.

В соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций предоставление обеспечения исполнения обязательств эмитента перед владельцами облигаций не предусмотрено.

Собственник объекта: в соответствии с выпиской АО "ОСД-Р.О.С.Т." № 220309/00041/1 от 09.03.2022г. на счете депо депонента числятся облигации ПАО АФК «Система»: Облигация, документарная на предъявителя; рег.№ 4В02-12-01669-А-001Р; ISIN RU000A101012; CFI DBVUFB; номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки. Депонентом является ООО "УК "Мегаполис-Инвест", наименование счета депо депонента: ООО "УК "Мегаполис-Инвест" Д.У. ЗПИФ недвижимости "АНТЕЙ ЮГ".

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

Дата оценки: оценка проведена 14 марта 2022 года по состоянию на 14 марта 2022 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения). С точки зрения продавца как участника рынка

цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести актив.

Следуя теории затратного подхода, затраты на воспроизводство облигации состоят в покупке бланка, оформлении и уплаты за облигации определенной суммы. Такой подход не дает представления о доходности ценной бумаги, что является ее основным ценообразующим параметром. Поскольку облигация – это форма существования капитала, отличная от ее товарной, производительной и денежной формы, которая может передаваться вместо нее самой, обращаться на рынке как товар и приносить доход, затратный подход к оценке стоимости облигаций не реализуем.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что в некоторых случаях информация о реальной стоимости продажи закрыта и недоступна.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

*стоимость объекта оценки, рассчитанная рыночным подходом,
без учета НДС составляет округленно:*

13 920 487 рублей

(Тринадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч четыреста восемьдесят семь рублей)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В рамках доходного подхода облигация оценивается с точки зрения ожидаемой доходности. Доход по облигациям включает приращение курсовой стоимости, купонные выплаты и дисконтные скидки. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание риски, сопутствующие данному объекту. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается расчет.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

*стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,
без учета НДС составляет округленно:*

5 842 852 рубля

(Пять миллионов восемьсот сорок две тысячи восемьсот пятьдесят два рубля)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

С учетом вышеизложенного, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», - облигаций АФК Система БО 001Р-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4В02-12-01669-А-001Р, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г., по состоянию на «14» марта 2022 года, без учета НДС, составляет округленно

8 589 258 рублей

(Восемь миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 14 марта 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **14 марта 2022 года**.

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 300/2022/Ф.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»:

облигации АФК Система БО 001P-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4B02-12-01669-A-001P, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г.

Полное и сокращенное фирменное наименование эмитента: Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система» (ПАО «АФК «Система»)).

Местонахождение эмитента: Эмитентом облигаций является Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация «Система». Адрес места нахождения: Россия, 125009, г. Москва, ул. Моховая, 13, стр. 1.

В соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций предоставление обеспечения исполнения обязательств эмитента перед владельцами облигаций не предусмотрено.

Имущественные права на объект оценки в соответствии с выпиской АО "ОСД-Р.О.С.Т." № 220309/00041/1 от 09.03.2022г. на счете депо депонента числятся облигации ПАО АФК «Система»: Облигация, документарная на предъявителя; рег.№ 4B02-12-01669-A-001P; ISIN RU000A101012; CFI DBVUFB; номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки. Депонентом является ООО "УК "Мегаполис-Инвест", наименование счета депо депонента: ООО "УК "Мегаполис-Инвест" Д.У. ЗПИФ недвижимости "АНТЕЙ ЮГ".

В отношении объекта оценки отсутствуют какие-либо обременения (ограничения).

Состав объекта оценки: в соответствии с условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система» объект оценки имеет следующие параметры выпуска: биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-12, в количестве 10 000 000 (Десять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 10 000 000 000 (Десять миллиардов) российских рублей, со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке.

Характеристики объекта оценки: Количественные и качественные характеристики объекта оценки были выявлены путем анализа документов, предоставленных заказчиком, а также опубликованных в открытом доступе данных сети Интернет (полный перечень представлен в п. 6 настоящего отчета).

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задача оценки (назначение оценки): определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: проведенная оценка действительна лишь в указанных в Отчете целях. В случае если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, подписанным Сторонами.

Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 14 марта 2022 года по состоянию на 14 марта 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 14 марта 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 14.03.2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться Заказчиком для целей, указанных в Договоре на проведение оценки.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.

4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ». Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, б-р Цветной, дом 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001. ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810400000002231 Банк ГПБ (АО) к/сч.: 30101810200000000823. БИК 044525823.

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.*

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.

Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора

Глазкова Елена Николаевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022842-3 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации

подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 003482-КА3, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: *Глазкова Елена Николаевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022842-3 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 003482-КАЗ, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023, телефон: +7 495 221-04-25, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1438. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964574 выдан 30 июля 2008 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075248/21 выдан 03 августа 2021 года, выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» 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.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Глазкова Елена Николаевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Глазкова Елена Николаевна 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 Глазкова Елена Николаевна 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.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться Заказчиком для целей, указанных в Договоре на проведение оценки.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом 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.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий ограничений и прочих обременений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценка объекта оценки проводится на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком, а также опубликованных в открытом доступе в сети Интернет, подтверждающих параметры, характеристики, а также содержащих сведения финансового характера. Все данные, предоставленные Заказчиком и из открытых источников, рассматриваются как истинные. Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. В зависимости от условий проведения оценки, наличия, состава, достоверности и достаточности данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком в результате анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

6. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию на рынке, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка в отношении объекта оценки по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

8. Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием рыночного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Какие-либо обстоятельства, влияющие на мнение Оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, отражены в Отчете об оценке.

Расхождение результатов, полученных каждым из подходов к оценке, неотъемлемо связано со специфическими особенностями, присущими данному объекту оценки, его уникальностью, принадлежностью к тому или иному сегменту рынка.

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием округления чисел и разницы курса валют, используемых для расчета результата оценки.
11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.
14. Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке и Оценочное Заключение должны рассматриваться как единое целое.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщик конкретизирует свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

Документы, используемые при проведении оценки

При проведении оценки работа осуществлялась с копиями документов, предоставленными Заказчиком. В рамках данной работы использовались:

Выписка АО "ОСД-Р.О.С.Т." № 220309/00041/1 от 09.03.2022г.;

Условия выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система», опубликованная в открытом доступе в сети Интернет <https://sistema.ru/upload/iblock/a27/a273ea1c868badeb98e2f4d3e9c63646.pdf>;

Сертификат биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система», опубликованный в открытом доступе в сети Интернет <https://sistema.ru/upload/iblock/a27/a273ea1c868badeb98e2f4d3e9c63646.pdf>

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В российском законодательстве имеется несколько определений облигации:

- В ст. 816 ГК РФ: облигация — это ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации или иного имущественного эквивалента. Облигация предоставляет ее держателю также право на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации или иные имущественные права.
- В ст. 2 Федерального закона «О рынке ценных бумаг»: облигация — это эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента облигации в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента. Облигация может также предусматривать право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права. Доходом по облигации являются процент и/или дисконт.
- в ст. 33 Федерального закона «Об акционерных обществах»: облигация удостоверяет право ее владельца требовать погашения облигации (выплату номинальной стоимости или номинальной стоимости и процентов) в установленные сроки.

Как следует из приведенных формулировок, второе определение облигации представляет собой уточнение первого определения облигации в отношении указания на форму выпуска облигации — путем эмиссии и на виды дохода по облигации — процент и дисконт, а третье определение облигации может рассматриваться просто как краткое определение облигации.

Экономическая сущность облигаций по содержанию близка к операциям кредитования.

Облигации служат дополнительным источником средств для эмитента, выступая в роли эквивалента займа. Можно сказать, что облигация – это ценная бумага, которая удостоверяет заемные отношения между держателем облигации – кредитором и лицом, её выписавшим – заемщиком.

Наряду с этим обстоятельством, иногда выпуск облигаций носит целевой характер для осуществления финансирования определенных программ или строящихся объектов. А полученный доход от этих проектов в дальнейшем направляется эмитентом на выплату дохода по облигациям.

Отметим, что облигации позволяют планировать как уровень затрат для эмитента, так и уровень доходов для покупателя. Но при этом не требуется оформление залога и упрощается процедура перехода права требования к новым кредиторам.

Основные понятия.

Номинальная стоимость облигации (нарицательная стоимость) – величина денежной суммы, указанная на облигации, которую эмитент берет займы и обещает выплатить по истечении определенного срока (срока погашения).

Купонная процентная ставка – отношение суммы выплачиваемых процентов к номинальной стоимости облигации. Чем выше купонная процентная ставка, тем выше стоимость облигации на рынке.

Доход, выплачиваемый по облигации, называется процентом (купоном). Доход устанавливается в определенном проценте к номиналу облигации и может быть, либо фиксированным (чаще всего), либо плавающим, либо меняющимся во времени.

Доход инвестора по приобретенным облигациям.

Доход инвестора по приобретенным облигациям может складываться из двух составляющих: периодических выплат в оговоренном размере (купонный доход) и разницы между ценой покупки облигации и ценой погашения (дисконтный доход).

Основные характеристики облигаций

Облигация есть ценная бумага, которая является:

- долговой;
- эмиссионной;
- доходной;
- документарной или бездокументарной;
- срочной;
- предъявительской или именной;
- номинированной.

Срок размещения облигаций

Фактически на рынке облигаций осуществляются средне – и долгосрочные заимствования, обычно сроком от 1 года до 30 лет. Доход по облигации как правило выплачивается раз в полгода.

Отличия облигаций от акций

В отличие от акции, представляющей собой собственный капитал акционерного общества, облигация рассматривается как заемный капитал.

Акции размещаются только акционерными обществами, а облигации выпускаются любыми коммерческими фирмами и государством. Если по акции выплата эмитентом ее номинально стоимости осуществляется только в случае ликвидации акционерного общества, то по облигации в обязательном порядке полагается выплата номинальной стоимости при выкупе (погашении) облигации.

Основные виды облигаций

Облигации можно классифицировать по следующим видам:

- по виду эмитента;
- по виду обеспечения;
- по сроку существования;
- по возможности конвертации;
- форме выплаты процентного дохода;
- по виду процентного дохода.

Облигации по виду эмитента

По виду эмитента облигации делятся на государственные и корпоративные.

Государственные облигации размещаются государством или от его лица, а корпоративные облигации выпускаются коммерческими организациями различных видов.

Государственные облигации – это форма существования государственного долга. Выпуск в обращение государственных облигаций может использоваться для решения следующих основных задач:

- финансирование дефицита государственного бюджета;
- финансирование целевых государственных программ в области жилищного строительства, инфраструктуры, социального обеспечения и т.п.;
- регулирование экономической активности: денежной массы в обращении, воздействие на цены, инфляцию, на расходы и направления инвестирования, экономический рост, платежный баланс и т.д.

Облигации по виду обеспечения

Существует два основных вида облигаций:

1. классические (необеспеченные) облигации. Это облигации, дающие право владельцу облигации получать доход, который устанавливается при размещении облигации и на возврат вложенной инвестируемой суммы.

Такие облигации являются необеспеченными облигациями, так как не имеют какого-либо имущественного обеспечения. Гарантией выплат по таким облигациям выступает высокий кредитный рейтинг эмитента и его имидж как компании, в полном объеме выполняющей свои обязательства по облигациям.

2. обеспеченные облигации – это облигации, которые дают такие же права владельцам-инвесторам, что и классические облигации, а также право на получение части собственности эмитента, которую эмитент предлагает в качестве обеспечения по облигациям.

То есть, обеспеченные облигации – это облигации, исполнение обязательств по которым полностью или частично обеспечивается залогом (облигации с залоговым обеспечением), поручительством, банковской гарантией, государственной или муниципальной гарантией. В случае невыполнения эмитентом своих долговых обязательств залог продается на рынке, а вырученные средства идут на погашение долгов перед кредиторами, т. е. владельцами данного вида облигаций.

Облигации по сроку существования

Виды облигации по сроку существования делятся на срочные облигации и бессрочные облигации.

Срочные облигации выпускаются на какой-то заранее оговоренный срок, измеряемый годами, по окончании которого номинальная стоимость облигации возвращается к последнему владельцу облигации.

Бессрочные облигации – это облигации, которые не имеют определенной даты погашения, но которые могут быть выкуплены обратно эмитентом этих облигаций на определенных оговоренных условиях. Такие условия могут, например, заключаться в праве (опционе) эмитента определять момент выкупа облигаций или в праве (опционе) владельца облигации (инвестора) определять этот момент. Возможны и иные комбинации подобных прав (опционов).

Облигации по возможности конвертации (обмена) в другие ценные бумаги

Виды облигация по возможности обмена на другие ценные бумаги делятся на конвертируемые облигации и неконвертируемые облигации.

Конвертируемые облигации дают право на определенных условиях обменяться на определенное количество других ценных бумаг данной компании. По российскому законодательству облигации могут быть конвертированы в облигации с иными правами, а также в обыкновенные или привилегированные акции.

Неконвертируемые облигации такого права не имеют. То есть неконвертируемые облигации – это обычные облигации, владелец которых не имеет права на их конвертацию в иные ценные бумаги.

Облигации по форме выплаты процентного дохода

Виды облигаций по форме выплаты процентного дохода делятся на купонные (процентные) облигации и дисконтные облигации.

Купонная (процентная) облигация

По купонным (процентным) облигациям выплачивается доход в виде определенного процента к ее номиналу.

Купонная облигация (процентная) – это облигация, по которой в течение срока обращения облигации выплачиваются проценты.

Процент называется "купонным" так как, в случае, когда проценты по облигациям выплачивались несколько раз, облигации снабжались специальными купонами. И при выплате процентов кредитору такой купон отрезался ножницами и оставался у должника как свидетельство о выполнении им в полном объеме своих обязательств.

У процентных облигаций величина выплат по купону может быть постоянной и переменной.

Дисконтная облигация. По дисконтным облигациям весь возможный доход определяется в виде разницы между номиналом облигации и ценой ее приобретения владельцем (в этом случае цена ее приобретения облигации всегда меньше номинала облигации). Таким образом, дисконтная облигация (бескупонная) всегда размещается на рынке по цене ниже номинала.

Облигации по виду процентного дохода

Виды облигаций по виду процентного дохода делятся на облигации с доходом:

- постоянным;
- фиксированным;
- плавающим (переменным);
- амортизационным.

Процентный доход по облигациям с постоянным процентным доходом известен заранее, так как доход определен условиями эмиссии облигации, и не меняется в течение всего срока существования облигации.

По облигациям с фиксированным процентным доходом уровень процентного дохода заранее известен, но разный в разные купонные периоды.

По облигациям с плавающим (переменным) процентным доходом уровень дохода меняется по установленным правилам на протяжении времени обращения облигации. При этом величина дохода по облигациям с плавающим процентом может устанавливаться либо:

- составной из ее фиксированной условиями выпуска величины и нефиксируемой части, например, фиксированная часть – 3% годовых плюс рыночная ставка по 6-месячным ссудам на рынке на момент выплаты процентного дохода по облигации, или 5% плюс официальная величина инфляции за год;
- равной выбранной процентной ставке на рынке;
- равной приросту (в процентах) рыночной цены какого-то товара и т.п.

По облигациям с амортизационным процентным доходом номинал облигации подлежит возврату частями, это указывается при размещении, а купонные платежи выплачиваются к оставшемуся номиналу облигации.

7.1. Подробные сведения об объекте оценки

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»:

облигации АФК Система БО 001P-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4B02-12-01669-A-001P, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г.

В соответствии с Условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система», сертификатом биржевых облигаций ПАО «Акционерная финансовая корпорация «Система», опубликованными в открытом доступе в сети Интернет, объект оценки характеризуется следующими параметрами.

1. Вид ценных бумаг.

Вид ценных бумаг: Биржевые облигации на предъявителя

Иные идентификационные признаки биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций: Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением.

Серия: 001P-12.

2. Форма облигаций: документарные

3. Указание на обязательное централизованное хранение. Предусмотрено обязательное централизованное хранение Биржевых облигаций.

4. Номинальная стоимость каждой облигации выпуска (дополнительного выпуска). Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации составляет 1 000 (Одна тысяча) российских рублей.

5. *Количество облигаций выпуска (дополнительного выпуска)* Количество Биржевых облигаций выпуска составляет 10 000 000 (Десять миллионов) штук. Биржевые облигации не предполагается размещать траншами.

6. *Общее количество облигаций данного выпуска, размещенных ранее.* Биржевые облигации данного выпуска ранее не размещались. Выпуск Биржевых облигаций не является дополнительным.

7. *Права владельца каждой облигации выпуска (дополнительного выпуска).*

Каждая Биржевая облигация имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного Выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги. Документами, удостоверяющими права, закрепленные Биржевыми облигациями, являются Сертификат Биржевых облигаций, Программа и Условия выпуска.

Владелец Биржевой облигации имеет право на получение при погашении Биржевой облигации в предусмотренный ею срок номинальной стоимости Биржевой облигации (непогашенной части номинальной стоимости, в случае если решение о частичном досрочном погашении принято Эмитентом в соответствии с п. 9.5. Программы).

В случае принятия Эмитентом в соответствии с п. 9.5 Программы решения о частичном досрочном погашении Биржевых облигаций, владелец Биржевой облигации имеет право также на получение каждой досрочно погашаемой части номинальной стоимости Биржевой облигации. Владелец Биржевой облигации имеет право на получение дохода (процента), порядок определения размера которого указан в п. 9.3 Программы, а сроки выплаты в п. 9.4. Программы. Владельцу Биржевой облигации предоставляется право требовать приобретения Биржевых облигаций Эмитентом в случаях и на условиях, указанных в п. 10.1. Программы.

Владелец Биржевых облигаций имеет право требовать досрочного погашения Биржевых облигаций и выплаты ему накопленного купонного дохода по Биржевым облигациям, рассчитанного на дату исполнения обязательств по досрочному погашению Биржевых облигаций, в случаях, указанных в п. 9.5.1. Программы, а также предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае ликвидации Эмитента владелец Биржевой облигации вправе получить причитающиеся денежные средства в порядке очередности, установленной в соответствии со статьей 64 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Эмитент обязуется обеспечить владельцам Биржевых облигаций возврат средств инвестирования в случае признания в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации выпуска Биржевых облигаций недействительным.

Владелец Биржевых облигаций вправе осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Эмитент обязуется обеспечить права владельцев Биржевых облигаций при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав. Размещаемые Биржевые облигации не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

8. *Условия и порядок размещения облигаций выпуска (дополнительного выпуска)*

8.1. Способ размещения облигаций: открытая подписка.

8.2. Срок размещения облигаций.

Дата начала размещения облигаций или порядок ее определения: Дата начала размещения Биржевых облигаций определяется уполномоченным органом управления Эмитента.

Дата окончания размещения облигаций или порядок ее определения:

Датой окончания размещения Биржевых облигаций является наиболее ранняя из следующих дат:

а) 2-й (Второй) рабочий день с даты начала размещения Биржевых облигаций;

б) дата размещения последней Биржевой облигации Выпуска;

Выпуск облигаций не предполагается размещать траншами.

8.3. Порядок размещения облигаций.

Размещение Биржевых облигаций проводится путём заключения сделок купли-продажи по цене размещения Биржевых облигаций, установленной в соответствии с подпунктом 1 пункта 8.4 Программы и пунктом 8.4. настоящих Условий выпуска (далее – «Цена размещения»). Размещение Биржевых облигаций осуществляется путём сбора адресных заявок со стороны

приобретателей на приобретение Биржевых облигаций по фиксированной цене и ставке по первому купону, заранее определенной Эмитентом в порядке и на условиях, предусмотренных пп. 2) п. 8.3 Программы (Размещение Биржевых облигаций путем сбора адресных заявок со стороны приобретателей на приобретение Биржевых облигаций по фиксированной цене и ставке первого купона).

Профессиональными участниками рынка ценных бумаг, оказывающими Эмитенту услуги по организации размещения Биржевых облигаций (далее – «Организаторы»), являются:

- АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»;
- Общество с ограниченной ответственностью «Компания Брокеркредитсервис»;
- Акционерное общество ВТБ Капитал;
- «Газпромбанк» (Акционерное общество);
- Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;
- Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк»;
- Акционерное общество «Сбербанк КИБ»;
- Публичное акционерное общество «Совкомбанк»;
- Акционерное общество Инвестиционно-финансовая компания «Солид»;
- Публичное акционерное общество «МТС-Банк».

8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения облигаций.

Биржевые облигации размещаются по цене 1 000 (Одна тысяча) российских рублей за одну Биржевую облигацию (100% (сто процентов) от номинальной стоимости Биржевой облигации). Начиная со второго дня размещения Биржевых облигаций, покупатель при приобретении Биржевых облигаций также уплачивает накопленный купонный доход (НКД) за соответствующее число дней.

НКД на одну Биржевую облигацию рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НКД} = C_j * \text{Nom} * (T - T(j-1)) / 365 / 100\%,$$

где НКД - накопленный купонный доход, в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации (в российских рублях);

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации, в валюте, в которой выражена номинальная стоимость Биржевой облигации (в российских рублях);

j – порядковый номер купонного периода, j = 1;

C_j - размер процентной ставки j-го купона, в процентах годовых (%);

T – дата размещения Биржевых облигаций;

T(j-1) – дата начала j-го купонного периода, на который приходится размещение Биржевых облигаций.

НКД рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, то второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, то второй знак после запятой не изменяется).

8.5. Условия и порядок оплаты облигаций

Биржевые облигации оплачиваются в соответствии с правилами клиринга Клиринговой организации в денежной форме в безналичном порядке в российских рублях. Возможность рассрочки при оплате Биржевых облигаций не предусмотрена.

9. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

9.1. Форма погашения облигаций.

Погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами в российских рублях в безналичном порядке. Возможность выбора владельцами Биржевых облигаций формы погашения Биржевых облигаций не предусмотрена.

9.2. Порядок и условия погашения облигаций.

Срок (дата) погашения облигаций или порядок его (ее) определения: Биржевые облигации погашаются по непогашенной части номинальной стоимости в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения Биржевых облигаций.

Дата начала и дата окончания погашения Биржевых облигаций совпадают.

Порядок и условия погашения облигаций: Выплата производится денежными средствами в российских рублях в безналичном порядке.

9.2.1. Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении.

Биржевые облигации Выпуска, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций, не являются структурными облигациями, в определении, установленном Законом о рынке ценных бумаг.

9.3. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации.

Указывается размер дохода или порядок его определения, в том числе размер дохода, выплачиваемого по каждому купону, или порядок его определения:

Доходом по Биржевым облигациям является сумма купонных доходов, начисляемых за каждый купонный период в виде процентов от непогашенной части номинальной стоимости Биржевых облигаций и выплачиваемых в дату окончания соответствующего купонного периода.

Биржевые облигации имеют 20 (Двадцать) купонных периодов.

Длительность каждого купонного периода – 182 (Сто восемьдесят два) дня.

Дата начала каждого купонного периода определяется по формуле:

$$\text{ДНКП}(i) = \text{ДНР} + 182 * (i-1),$$

где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций, установленная в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 8.2 Условий выпуска;

i - порядковый номер соответствующего купонного периода, ($i=1,2,3\dots,20$);

ДНКП(i) – дата начала i -го купонного периода.

Дата окончания каждого купонного периода определяется по формуле:

$$\text{ДОКП}(i) = \text{ДНР} + 182 * i,$$

где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций, установленная в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 8.2 Условий выпуска;

i - порядковый номер соответствующего купонного периода, ($i=1,2,3\dots,20$);

ДОКП(i) – дата окончания i -го купонного периода.

Порядок определения процентной ставки по первому купону:

Процентная ставка по первому купону определяется единоличным исполнительным органом Эмитента до даты начала размещения Биржевых облигаций в порядке, описанном в подпункте 2) пункта 8.3 Программы. Информация о величине процентной ставки купона на первый купонный период раскрывается Эмитентом в соответствии с пунктом 11 Программы.

Порядок определения процентной ставки по купонам, начиная со второго:

Порядок определения процентной ставки по купонам, начиная со второго, указан в пункте 9.3 Программы.

Порядок определения размера дохода, выплачиваемого по каждому купону:

Расчет суммы выплат по каждому i -му купону на одну Биржевую облигацию производится по следующей формуле:

$$\text{КД}_i = C_i * \text{Nom} * (\text{ДОКП}(i) - \text{ДНКП}(i)) / (365 * 100\%),$$

где КД_i - величина купонного дохода по каждой Биржевой облигации по i -му купонному периоду в российских рублях;

Nom – непогашенная часть номинальной стоимости одной Биржевой облигации в российских рублях;

C_i - размер процентной ставки по i -му купону, в процентах годовых;

ДНКП(i) – дата начала i -го купонного периода.

ДОКП(i) – дата окончания i-го купонного периода.

i - порядковый номер купонного периода (i=1,2,3,...,20).

КДі рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

9.4. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям.

Срок (дата) выплаты дохода по облигациям или порядок его определения:

Выплата купонного дохода по Биржевым облигациям за каждый купонный период производится в дату окончания соответствующего купонного периода.

Дата окончания каждого купонного периода определяется по формуле:

$$\text{ДОКП}(i) = \text{ДНР} + 182 * i,$$

где ДНР – дата начала размещения Биржевых облигаций, установленная в соответствии с пунктом 8.2 Программы и Условий выпуска;

i - порядковый номер купонного периода, (i=1,2,3...20);

ДОКП(i) – дата окончания i-го купонного периода.

Выплата купонного дохода по Биржевым облигациям производится денежными средствами в российских рублях в безналичном порядке.

9.5. Порядок и условия досрочного погашения облигаций.

Предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента и по требованию их владельцев. Досрочное погашение Биржевых облигаций допускается только после их полной оплаты. Биржевые облигации, погашенные Эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение.

9.5.1 Досрочное погашение по требованию их владельцев.

Владельцы Биржевых облигаций вправе предъявить их к досрочному погашению в случае делистинга Биржевых облигаций на всех биржах, осуществивших их допуск к организованным торгам. Досрочное погашение Биржевых облигаций по требованию их владельцев производится денежными средствами в российских рублях в безналичном порядке. Требование (заявление) о досрочном погашении направляется Эмитенту по правилам, установленным законодательством Российской Федерации для осуществления прав по ценным бумагам лицами, права которых на ценные бумаги учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим обязательное централизованное хранение ценных бумаг.

9.5.2 Досрочное погашение по усмотрению эмитента.

Досрочное погашение Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента производится денежными средствами в российских рублях в безналичном порядке. Дополнительные к случаям, указанным в пункте 9.5.2 Программы, случаи досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента Условиями выпуска не предусмотрены.

9.6. Сведения о платежных агентах по облигациям.

На дату утверждения настоящих Условий выпуска платежный агент не назначен.

10. Сведения о приобретении облигаций.

Предусматривается возможность приобретения Эмитентом Биржевых облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами) и обязанность приобретения Эмитентом Биржевых облигаций по требованию их владельца (владельцев) с возможностью их последующего обращения. Оплата Биржевых облигаций при их приобретении производится денежными средствами в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.

10.1. Приобретение облигаций по требованию владельцев.

Предусматривается возможность приобретения Эмитентом Биржевых облигаций по требованию их владельцев.

10.2. Приобретение эмитентом облигаций по соглашению с их владельцем (владельцами). Предусматривается возможность приобретения Эмитентом Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами.

11. *Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска).* Предоставление обеспечения исполнения обязательств Эмитента перед владельцами Биржевых облигаций не предусмотрено.

12. *Обязательство лиц, предоставляющих обеспечение по облигациям, обеспечить в соответствии с условиями предоставляемого обеспечения исполнение обязательств эмитента перед владельцами облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочки исполнения соответствующих обязательств по облигациям.* Предоставление обеспечения исполнения обязательств Эмитента перед владельцами Биржевых облигаций не предусмотрено.

7.2. Сведения об эмитенте

Наименование эмитента

Полное наименование эмитента на русском языке: Публичное акционерное общество «Акционерная финансовая корпорация» «Система»

Сокращенное наименование эмитента на русском языке: ПАО АФК «Система»

Наименование эмитента на английском языке: AFK Sistema

Место нахождения эмитента: 125009, город Москва, ул. Моховая, д. 13, стр. 1.

Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: 1027700003891.

Дата государственной регистрации: 11 ноября 2002 г.

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Сведения о регистрации юридического лица до 1 июля 2002 г.

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 16.07.1993.

Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года: Государственное учреждение Московская регистрационная палата.

Код и наименование вида деятельности 64.99.1 Вложения в ценные бумаги

*Сведения о создании и развитии эмитента**

АФК «Система» — российская инвестиционная компания. Главный офис — в городе Москва по адресу: Моховая улица, дом № 13, стр. 1.

Компания занимала 308-е место в списке Fortune Global 500 в 2013 году.

Крупный частный инвестор в реальный сектор экономики России. Инвестиционный портфель АФК «Система» состоит преимущественно из российских компаний в различных секторах экономики (телекоммуникации, розничная торговля, высокие технологии, лесозаготовка и лесопереработка, фармацевтика, медицинские услуги, сельское хозяйство, энергетика, финансы, гостиничный бизнес и др.).

В 2005 году «Система» провела IPO на Лондонской фондовой бирже и привлекла в ходе него \$1,3 млрд. Акции АФК «Система» находятся в обращении на Лондонской фондовой бирже (LSE) в виде глобальных депозитарных расписок. Расписки включены в котировальный список LSE под тикером SSA. Акции компании также допущены к торгам на Московской бирже под тикером AFKS. Free float в виде GDR на Лондонской фондовой бирже составляет около 17,6 % акций, на Московской бирже — 15,3 %.

* - Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/АФК_«Система»

На предприятиях группы АФК «Система» работают около 150 тыс. человек, за 2013—2016 годы компании группы АФК «Система» перечислили в бюджеты и внебюджетные фонды различных уровней и регионов России около 290 млрд рублей, что делает группу одним из крупнейших налогоплательщиков РФ.

Роспатент признал бренд АФК «Система» общеизвестным с 1 января 2015 года в отношении управления финансовыми инвестициями.

Собственники и руководство.

Основным акционером и председателем Совета директоров АФК «Система» является Владимир Евтушенков (59,2030% акций). Миноритарные акционеры компании — в основном крупные институциональные российские и иностранные инвесторы.

Президент АФК «Система» (с 20 апреля 2020 г.) — Владимир Чирахов, ранее возглавлявший ГК "Детский мир". В начале апреля 2020 г. он был избран председателем Совета директоров компании, а затем возглавил корпорацию. За семь лет работы Чирахова «Детский мир» почти в четыре раза нарастил долю рынка в детской рознице — с 7 до 26%, следует из презентации ретейлера по итогам 2019 года.

Предшественниками Чирахова на посту президента АФК «Система» был Андрей Дубовсков, ранее возглавлявший МТС; экс-президент АФК, занимавший эту должность в течение 7 лет, Михаил Шамолин возглавил лесопромышленный холдинг Segezha Group (в 2021 году занял первое место в рейтинге высших руководителей в категории «Лесная и лесоперерабатывающая промышленность» по версии ИД «Коммерсантъ»).

Совет директоров АФК «Система» состоит из 12 человек, включая председателя Совета директоров АФК "Система" Владимира Евтушенкова, главу совета директоров МТС Феликса Евтушенкова, заместителя председателя совета директоров, бывшего президента "Системы" Андрея Дубовскова, главу лесопромышленной "дочки" "Системы" Segezha Group Михаила Шамолина, экс-председателя совета директоров МТС Рон Зоммер, бывшего главу российского подразделения KPMG Роджера Маннинга, заместителя председателя совета директоров "Системы", профессора Высшей школы экономики Анну Белову, основателя "Вимм-Билль-Данна" Давида Якобшвили, бывшего президента Армении Роберта Кочаряна, а также генерального директора Роснано Анатолия Чубайса и президента АФК "Система" Владимира Чирахова.

Деятельность.

При участии АФК «Система» создана российская телекоммуникационная отрасль, внесён важный вклад в развитие российских космических технологий и спутниковых систем, микроэлектроники. «Система» реализует проекты государственного значения в медицинской сфере.

Инвестиции группы в основной капитал за 2013—2016 годы составили примерно 1,6 % от всех частных капитальных вложений в России. Компании группы обеспечили 26 % совокупных инвестиций в развитие телекоммуникаций и 20 % — в производство электронных компонентов и систем радиосвязи.

Совокупный вклад АФК «Система» в ВВП и доля инвестиций в основной капитал Российской Федерации составляют порядка 1 %.

2 апреля 2018 года совет директоров одобрил концепцию развития корпорации, подразумевающую изменение структуры управления активами во главе с управляющими партнёрами, отвечающими за инвестирование в контрольные и неконтрольные пакеты акций компаний (не менее 25 %). Корпорация также инвестирует в стартапы через платформу венчурных фондов.

Активы группы сосредоточены в телекоммуникационной, лесной, медицинской, энергетической, сельскохозяйственной, фармацевтической, строительной, банковской отраслях, в розничной торговле, высоких технологиях, гостиничном бизнесе и других отраслях экономики.

В ноябре 2021 года Минпромторг подключило АФК «Система» к пилотному Хабаровскому проекту по производству ежегодно запланированных 350 тысяч тонн зелёного водорода.

Под управлением АФК «Система» находятся следующие компании:

МТС

Ведущий телекоммуникационный оператор в России и странах СНГ, обслуживает свыше 109 млн абонентов сотовой связи в России, Армении, Украине, Туркменистане, и Белоруссии. Компания также предоставляет услуги фиксированной телефонии, широкополосного доступа в интернет и телевидения в Москве (МГТС) и во всех федеральных округах России. В 2015 году МТС вышла на рынок системной интеграции и спутникового телевидения. МТС также развивает финансовые сервисы, в том числе в сотрудничестве с МТС-Банком.

Segezha Group

В 2014 году в портфель активов вошла Segezha Group. Оптимизация бизнес-процессов, модернизация производства, освоение новых экспортных рынков и реализация инвестиционных проектов позволили превратить Segezha Group в ведущий российский лесопромышленный холдинг с полным циклом лесозаготовки и глубокой переработки древесины с присутствием на мировом рынке. Структура бизнеса Segezha Group включает в себя четыре основных направления: бумага и упаковка, деревообработка, фанера и плиты, домостроение. Segezha является лидером по себестоимости мешочной бумаги и фанеры в мире.

Холдинг объединяет около 50 предприятий лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной промышленности в 13 странах, в том числе два целлюлозно-бумажных комбината — Сегежский и Сокольский.

В апреле 2021 года Segezha Group провела IPO на Московской бирже, выручив за 23,9% акций 30 миллиардов рублей. Капитализация группы таким образом составила 125,5 миллиардов рублей. Доля «Системы» снизилась до 73,7%. Кроме того, у одного из организаторов IPO - «Ренессанс Капитал» есть опцион ещё на 3,6% акций, его реализация в мае может принести дополнительно 4,5 млрд рублей.

Детский мир

Крупнейшая сеть магазинов детских товаров в России и СНГ, объединяющая магазины под брендами «Детский мир» и ELC. В феврале 2017 года «Детский мир» провёл успешное IPO на Московской бирже (первое российское полноценное IPO с 2014 года). Спрос на акции превысил предложение в два раза. По состоянию на 30 июня 2020 г. компания управляла 850 магазинами в России и Казахстане. В начале сентября 2020 года АФК «Система» полностью вышла из капитала «Детского мира», получив 16,8 млрд рублей. за свой пакет (20,38%). Сделка сделала возможным создание первой российской компании с 100% акций в свободном обращении, что является историческим событием для российского рынка капитала.

Медси

Крупнейшая в России частная сеть лечебно-профилактических учреждений. Предоставляет полный комплекс услуг по профилактике, диагностике и лечению заболеваний, а также услуги реабилитации для детей и взрослых. В 2018 году группа компаний «Медси» вошла в программу государственных гарантий бесплатной медицинской помощи гражданам на территории Московской области. По итогам 2018 года сеть клиник заняла второе место в рейтинге крупнейших частных клиник России, составленном журналом Forbes. В 2017 году выручка сети клиник, насчитывающей 35 медицинских учреждений, составила 11,7 млрд рублей.

РТИ

Крупнейший холдинг в области оборонных и микроэлектронных решений, интегратор высокотехнологичных научно-производственных компаний. Предприятия АО «РТИ» имеют собственную R&D-инфраструктуру и реализуют уникальные по сложности и масштабу проекты в сфере радио- и космических технологий, безопасности и микроэлектроники. В состав АО «РТИ» входят активы компаний «РТИ Системы» и «Микрон».

«Микрон» в 2016 году подтвердила статус крупнейшего в России производителя микроэлектронной продукции. Имеет единственное в России микроэлектронное производство уровня 180-90-65 нанометров, ведёт научно-исследовательские работы по созданию технологии уровня 45 нм. Завод в Зеленограде ежегодно выпускает более 400 млн RFID-меток, 50 млн банковских чипов, 30 млн банковских карт, более 5 млн чипов для производства биометрических загранпаспортов и электронных документов. Дополнительно более 500 млн микросхем для производства электронной техники экспортируется в Европу и Юго-Восточную Азию.

Агрохолдинг Степь

«Агрохолдинг Степь» владеет активами в четырёх ключевых направлениях сельского хозяйства: растениеводство, молочное животноводство и садоводство. На 2016 год земельный банк Агрохолдинга составлял 315 000 га, это позволило АФК «Система» в начале 2017 года войти в десятку крупнейших собственников земли в России. Агрохолдинг занимает лидирующие позиции по производственным показателям, как среди хозяйств Юга России, так и в целом по России, реализуя программу импортозамещения сельскохозяйственной продукции.

Биннофарм Групп

Включает в себя фармацевтические активы АО "Алиум", ООО "ПФК "Алиум", АО "Биннофарм", ОАО «Курганское общество медицинских препаратов и изделий «Синтез», ЗАО "Биоком". В 2020 г. АФК "Система" создала холдинг "Биннофарм Групп" для консолидации своих фармацевтиков.

Группа компаний осуществляет разработку и промышленный выпуск лекарственных препаратов для лечения социально значимых заболеваний, в том числе использующихся при лечении COVID-19.

В сентябре 2021 года в рамках Восточного экономического форума Владимир Евтушенков предположил, что Биннофарм групп будет первой структурой АФК «Система», которая выйдет на IPO в 2022 году.

МТС-Банк

Создан в 1993 году, входит в топ-50 крупнейших банков России по размеру активов по состоянию на 2016 год. Банк оказывает услуги частным лицам и компаниям на территории России. МТС-Банк является участником государственной программы по докапитализации банков, проводимой Агентством по страхованию вкладов, что открывает дополнительные возможности для развития бизнеса Банка и поддержки клиентов через кредитование приоритетных секторов экономики.

Гостиничный бизнес

Cosmos Group осуществляет управление и развитие отелей, принадлежащих АФК «Система». На 2021 год в портфель компании входит 21 отель в 14 городах России и за рубежом. Cosmos Group управляет отелями под известными международными брендами (Park Inn by Radisson и Holiday Inn Express), а также другими отелями разной ценовой категории и направленности.

Группа Кронштадт

Группа компаний, специализирующаяся на разработке и производстве беспилотных аппаратов, картографических и навигационных решений, тренажёров для морской, авиационной и другой техники, корабельного бортового оборудования и другой продукции.

Группа была выделена из состава компании Транзас и перешла под контроль «Системы» в 2015 году за 4,8 млрд рублей.

Беспилотные аппараты

В 2016 году начались лётные испытания беспилотного летательного аппарата «Орион» с взлётной массой до 1 тонны. Проект вёлся с 2011 года по заказу Минобороны РФ.

В 2019 году на авиасалоне «МАКС» компания представила макет БПЛА «Сириус» с взлётной массой до 5 тонн. Предполагается, что в воздух аппарат поднимется в 2022 году.

Фонды

Группа развивает направление инвестиции через специально созданные фонды:

- Sistema Venture Capital — венчурный фонд, сфокусированный на инвестициях в интернет — компании на стадии роста. Портфолио включает такие компании, как Ozon, Segmento, Luden.io, MEL Science, VisionLabs, NFWare, FinalPrice, GOSU.AI, DataSine, YouDo^[41];
- Sistema Asia Fund — венчурный фонд, специализирующийся на инвестициях в высокотехнологичные компании в Индии и Юго-Восточной Азии;
- Rusnano Capital — совместный фонд прямых инвестиций с госкорпорацией РОСНАНО.
- Sistema Smart Tech - венчурный фонд с целевым объёмом в 5 млрд. рублей, направленный на финансирование технологических стартапов на ранней стадии. Пилотным проектом Sistema Smart Tech стала инвестиция 200 млн. рублей в сервис по

аренде электросамокатов URent. Всего в планах фонда поддержать 20 проектов с инвестиционным входом от 50 до 300 млн. руб.

Аэромакс

Компания "Аэромакс" занимается цифровыми геоинформационными, а также гражданскими беспилотными проектами. В феврале 2022 года "Аэромакс" приобрела 49% ООО "Авиационные вспомогательные системы" (оператор авиакомплексов на основе ИИ), 51% которого - у действующего гендиректора АВС Александра Курникова.

АФК «Система» (AFKS) — публичный инвестиционный холдинг с портфелем активов, которые представляют 15 перспективных секторов экономики России.*

Рис. 1



Основными публичными активами компании являются:

- телекоммуникационный оператор «МТС» (тикер MTSS, доля владения — 50,3%);
- лесопромышленный холдинг [Segezha Group](#) (тикер SGZH, доля владения — 70,9%);
- мультикатегорийный онлайн-ритейлер [Ozon](#) (тикер Ozon, доля владения — 31,8%);
- строительная и девелоперская компания [Etalon Group](#) (тикер ETLN, доля владения — 29,8%).

Таблица 1

Компания	Доля владения	Капитализация (млрд руб.)	Стоимость доли (млрд руб.)
Segezha Group	70,9%	164,32	116,51
«МТС»	50,3%	554,65	278,98
Ozon	31,8%	523,83	166,57
Etalon Group	29,8%	32,3	9,62
Итого			571,68

* - Источник: <https://journal.open-broker.ru/investments/obzor-otchetnosti-afk-sistema/>

К ключевым непубличным активам АФК «Система» относятся:

- фармацевтический холдинг «Биннофарм Групп» (доля владения — 75,3%);
- сельскохозяйственный холдинг «Степь» (доля владения — 91,3%);
- сеть медицинских клиник «Медси» (доля владения — 95,5%).

Также АФК «Система» располагает активами в сфере недвижимости, гостиничного бизнеса, электроэнергетики и так далее.

Финансовые показатели АФК «Система» за III квартал 2021

Выручка компании, по сравнению с аналогичным периодом 2020 г., выросла на 21,8% — до 225,1 млрд руб.

Скорректированная OIBDA приросла на 4,7% и составила 75 млрд руб.

Скорректированная чистая прибыль сократилась на 11,8% — до 2,3 млрд руб.

Чистый долг вырос на 25,6% год к году и составил 208,6 млрд руб.

Рост выручки компании обусловлен ростом выручки её активов: агрохолдинга «Степь», «МТС», Segezha Group и «Биннофарм Групп».

Рис. 2

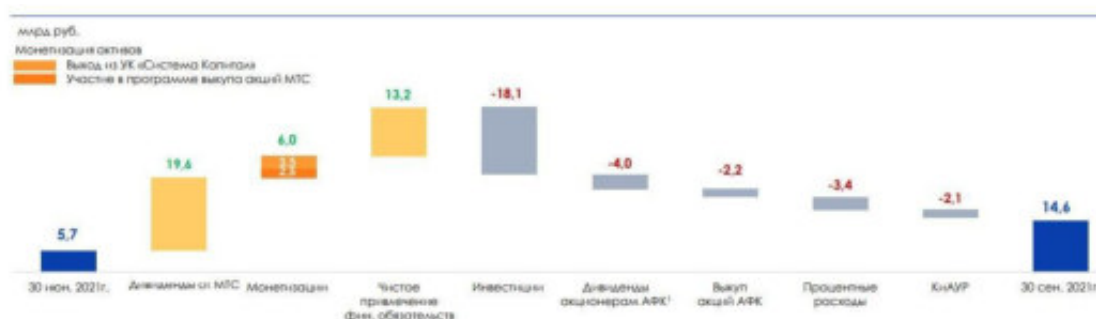


Денежные потоки АФК «Система»

Согласно отчётности, основным источником денежных потоков компании являются дивиденды от «МТС» в размере 19,6 млрд руб., а также новые заимствования в размере 13,2 млрд руб.

Поступившие денежные средства были направлены на инвестиции в активы компании (18,1 млрд руб.), выплату дивидендов (4 млрд руб.) и прочие расходы.

Рис. 3



Свободный денежный поток АФК «Система» находится в отрицательной зоне: по итогам III квартала 2021 г. он составляет —58,7 млрд руб., что свидетельствует об убыточности бизнеса. При росте выручки и OIBDA пропорционально растут и капитальные затраты компании, фактически съедая всю прибыль.

Рис. 4



Дивиденды АФК «Система»

В 2020 г. была утверждена новая дивидендная стратегия, согласно которой компания будет стремиться выплачивать не менее 0,41 руб. на акцию в 2022 г. и 0,52 руб. — в 2023.

В 2021 г. было выплачено 0,31 руб. на одну акцию, что составило 1% дивидендной доходности.

С точки зрения дивидендной доходности компания не представляет интереса для долгосрочных инвесторов. А нестабильность котировок акций является дополнительным негативным фактором при выборе акций.

Мультипликаторы компании

P/E — 4,55. Достаточно низкий показатель. Но в данном случае он отражает не недооценённость компании рынком, а негативное отношение участников рынка к рискам, которые связаны с высокими обязательствами и сомнениями в перспективах компании.

P/B — 2,07. Достаточно высокий показатель, даже при текущих котировках акций.

NetDebt/OIBDA — 3,02. Высокий показатель, который свидетельствует о том, что общая задолженность компании в три раза превышает её доход до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов.

Финансовые обязательства АФК «Система»

Компания продолжает наращивать свои обязательства. С 2016 г. они выросли на 67% — с 887,1 до 1482 млрд руб. Таким образом, обязательства АФК «Система» превышают её капитализацию более чем в семь раз.

Чистый долг за этот же период вырос на 82,45% — с 408,7 до 745,77 млрд руб.

С ростом обязательств растёт и финансовая нагрузка по обслуживанию этого долга. Согласно годовым отчётам компании по МСФО, платежи по обязательствам с 2016 г. выросли на 27,8% и на конец 2020 г. составляли 318 млрд руб.



По состоянию на 30 сентября 2021 г. долговой портфель компании состоял на 43% из рублёвых облигаций, на 53% — из банковских кредитов и прочих заимствований и на 4% — из еврооблигаций.

Рис. 6

Структурный анализ долгового портфеля¹

млрд руб.



(1) Включая финансовые обязательства Корп. центра, финансовый лизинг и общий обмен примененных средств портфельных компаний.

Описание рисков, которым подвержена деятельность эмитента*.

Деятельность эмитента подвержена как систематическим рискам, отражающим неуправляемые риски макроуровня или риски отрасли, так и несистематическим рискам, отражающим особенности его деятельности.

Глобальные и страновые риски. Риски, обусловленные изменениями в политической и экономической обстановке в России, являются существенными для АФК «Система» в связи с тем, что большая часть бизнеса Группы связана с деятельностью на территории России. Компании и фонды Группы также присутствуют в странах СНГ, ЕС, Южной и ЮгоВосточной Азии. Значительная часть продукции компаний Группы сбывается в странах СНГ и Юго-Восточной Азии, Восточной Европы и Северной Африки. В случае серьезных политических потрясений в данных регионах деятельность бизнеса Группы в них может быть нарушена или приостановлена, что способно повлечь существенные убытки.

Политическая и экономическая нестабильность, так же как и любые возможные спады или замедления в экономическом росте в России, могут привести к снижению доходов населения и потребительского спроса, что может иметь существенные отрицательные последствия для результатов деятельности и финансового положения всех компаний Группы.

Отрицательное влияние на бизнес компаний Группы может оказать ужесточение санкций, полная блокада внешнеэкономической деятельности с изменением политической ситуации в стране, а также возникновение военных конфликтов с участием Российской Федерации.

В связи с событиями на Украине западными странами были введены санкции в отношении ряда российских граждан и компаний. Не исключена вероятность расширения санкций или введения дополнительных категорий санкций, которые могут затронуть компании Группы или должностных лиц в рамках Группы. Потенциальные нарушения режима санкций могут привести в том числе к невозможности компаний Группы взаимодействовать с государственными органами США и/или ЕС, гражданской или уголовной ответственности подсанкционных лиц или связанного с ними персонала согласно законам США и/или ЕС, к наложению существенных штрафов и потенциальному репутационному ущербу.

Любые дальнейшие напряженные отношения между Россией и иными странами и любая эскалация связанных с ними конфликтов, введение дополнительных санкций или продолжающаяся неопределенность в отношении их масштабов могут негативно сказаться на российской экономике, финансовом состоянии партнеров и поставщиков Группы, способности компаний Группы осуществлять торговые и финансовые операции, привлекать финансирование на коммерчески выгодных условиях и на волатильности котировок ценных бумаг АФК «Система».

Отраслевые риски. Риски, связанные с присутствием активов АФК «Система» в различных секторах экономики, многообразны. Наиболее существенными для Группы являются риски, связанные с бизнесом в сфере телекоммуникаций, электроэнергетики, розничной торговли (в том числе электронной), банковской деятельности, высоких технологий, гостиничных услуг, медицины, фармацевтики, лесной промышленности, сельского хозяйства и недвижимости. Глобальные изменения в указанных отраслях могут оказать существенное негативное воздействие на финансовое положение соответствующих портфельных компаний АФК «Система» и Группы в целом.

Внешние риски.

Финансовые риски. Бизнес АФК «Система» неразрывно связан с состоянием мировой экономики и финансовых рынков и, в частности, зависит от колебаний цен на экспортируемые Российской Федерацией нефть, газ и другие сырьевые товары. Ослабление или укрепление курса рубля к долл. США и евро на фоне колебаний цен на нефть и действующего режима санкций может стать причиной роста расходов и/или сокращения выручки или затруднить достижение финансовых показателей и выполнение долговых обязательств компаниями Группы.

* - Источник: https://sistema.ru/upload/iblock/5eb/o2g18gupvgebi79aq1vsth48mpgbxcgo/AFK_Sistema_AR2020_RUS.pdf

Отток иностранных инвестиций из Российской Федерации на фоне существующих ограничений для работы иностранных компаний в связи с действующим режимом санкций может негативно сказаться на совместных предприятиях (партнерствах) и новых инвестиционных проектах компаний Группы.

Рост инфляции может привести к росту расходов и, таким образом, оказать давление на показатели рентабельности, а также отрицательно сказаться на спросе на продукцию и услуги компаний Группы на внутреннем рынке.

Обслуживание и рефинансирование текущих и будущих обязательств Корпорации может потребовать существенного оттока денежных средств. Сохранение в среднесрочном периоде режима санкций и ограничения доступа российских банков и компаний к иностранному заемному капиталу могут существенно увеличить текущий дефицит ликвидности на рынке и привести к дальнейшему повышению процентных ставок, что способно затруднить привлечение финансирования для осуществления деятельности компаний Группы и рефинансирование долговых обязательств Корпорации и портфельных компаний. В случае если Корпорация не сможет привлечь необходимое финансирование на условиях и в сроки, необходимые для нее, это может повлечь существенные ограничения для развития бизнеса, осуществления операционной и инвестиционной деятельности.

Неблагоприятные макроэкономические условия во многих странах присутствия могут привести к необходимости переоценки гудвилла (goodwill) по некоторым активам Корпорации и портфельных компаний. Отраслевые риски Риски, связанные с присутствием активов АФК «Система» в различных секторах экономики, многообразны. Наиболее существенными для Группы являются риски, связанные с бизнесом в сфере телекоммуникаций, электроэнергетики, розничной торговли (в том числе электронной), банковской деятельности, высоких технологий, гостиничных услуг, медицины, фармацевтики, лесной промышленности, сельского хозяйства и недвижимости. Глобальные изменения в указанных отраслях могут оказать существенное негативное воздействие на финансовое положение соответствующих портфельных компаний АФК «Система» и Группы в целом.

Валютный контроль и ограничения в сфере репатриации капитала могут осложнить движение капитала и снизить стоимость инвестиций Группы в Российской Федерации, что грозит оказать существенное негативное влияние на бизнес Группы.

Возможное признание несостоятельным одного из российских банков — контрагентов Группы может привести к сокращению источников заемных средств для Корпорации и ее портфельных компаний, а также к прямым финансовым потерям средств, находящихся на счетах в таких банках.

Политические риски. Влияние геополитических рисков на деятельность Корпорации и ее портфельных компаний по-прежнему остается высоким, поскольку такие инструменты, как протекционизм или экономические санкции, могут применяться для решения геополитических задач непредсказуемым образом.

Введение санкций в отношении российского государства или российских компаний и физических лиц может послужить причиной прекращения или сбоев в функционировании международных расчетных систем и, как следствие, привести к невозможности осуществления расчетов Корпорацией и ее портфельными компаниями и снижению инвестиционной привлекательности АФК «Система».

Социальные и экологические риски. В связи с разнообразием отраслей, в которых ведут деятельность компании Группы АФК «Система», специфика и значимость социальных и экологических рисков в активах существенно различаются. Тем не менее можно выделить ряд крупных трендов, которые могут стать как рисками, так и возможностями для компаний Группы:

- изменение предпочтений потребителей, тренд на ответственное потребление и здоровый образ жизни, возрастающие ожидания от брендов с точки зрения миссии, ответственности и устойчивого развития;
- изменение возрастной структуры, необходимость адаптации и обновления продукции и услуг в соответствии с потребностями стареющего населения;

- возрастающая конкуренция за таланты из-за демографических ям и изменения требований молодых сотрудников к условиям труда;
- изменение климата и связанные с ним экстремальные погодные условия, способные оказать влияние на урожайность, здоровье населения, функционирование инфраструктуры;
- появление новых технологических решений и экономическая трансформация, в том числе цифровизация и автоматизация, трансформация производства и сферы услуг, а также потенциальное высвобождение большого количества сотрудников;
- возрастающая угроза кибербезопасности и ужесточение требований к конфиденциальности и защите персональных данных;
- снижение уровня жизни и возможный рост социальной напряженности в регионах присутствия, которые могут привести к снижению прибыли Корпорации и компаний Группы;
- ужесточение регуляторных требований в области устойчивого развития, углеродного регулирования и раскрытия информации.

Для промышленных компаний Группы существенными рисками признаются риски в области охраны окружающей среды, охраны труда и промышленной безопасности, обращения с отходами, а также критичные для телекоммуникационных и электросетевых компаний риски, связанные с состоянием инфраструктуры, угрозой аварий и электромагнитной безопасностью.

Для сельскохозяйственных активов существенными признаются климатические риски и вызовы, связанные с необходимостью адаптации к меняющимся погодным условиям, выбросами парниковых газов, потреблением воды и содержанием животных.

Аварии и инциденты на производственных объектах Группы способны привести к значительному воздействию на окружающую среду: загрязнению земель и водных объектов, сверхнормативным выбросам в атмосферу, сбросам сточных вод или разливам опасных веществ, что может нанести вред местным сообществам, экосистемам и биоразнообразию. Нерациональное использование природных ресурсов (земель, лесов) может привести к истощению сырьевой и/или производственной базы и снижению экономических показателей сельскохозяйственных и лесопромышленных активов.

Для управления указанными рисками компании Группы внедряют передовые технологические решения, совершенствуют системы менеджмента в области охраны окружающей среды, энергоэффективности, охраны труда и промышленной безопасности, а также разрабатывают мероприятия по предотвращению и реагированию в случае аварий и внештатных ситуаций.

Риски, связанные с несоблюдением принципов устойчивого развития в цепочке поставок, могут привести к нарушению бесперебойности поставок и оказать негативное репутационное влияние на АФК «Система». В целях их минимизации компании Группы предъявляют строгие требования к поставщикам, подрядчикам и партнерам в части соблюдения законодательства и внутренних политик.

Ввиду повышения уровня глобальных и региональных террористических угроз возможные инциденты на предприятиях и инфраструктурных объектах Группы могут привести к значительному экономическому ущербу, нанести вред здоровью и жизни людей, а также спровоцировать ужесточение регуляторных требований, связанных с доступом к данным.

Юридические риски. Существует риск вынесения непредсказуемых судебных и административных решений в отношении Корпорации и ее портфельных компаний, что может негативно повлиять на бизнес Группы. Этот риск вызван множеством факторов, в том числе:

- возможными несоответствиями и двусмысленностями в отношении федеральных или иных законов; подзаконных актов, издаваемых органами исполнительной власти государств, на территории которых осуществляется деятельность компаний Группы; региональных и местных нормативных правовых актов;
 - пробелами в нормативно-правовой базе и отсутствием судебных и административных разъяснений по толкованию некоторых вопросов законодательства, а также наличием противоречащих друг другу разъяснений судов и судебных актов;
 - влиянием политических, социальных и коммерческих факторов на судебную систему;
 - возможными избирательными или произвольными действиями государственных органов.
- Неполнота существующей законодательной базы в сфере корпоративного права, регулирования

рынка ценных бумаг на рынках присутствия АФК «Система» может стать причиной ограничения возможностей для привлечения капитала в будущем.

Отсутствие ясности в отношении применимости Федерального закона «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» и нормативных правовых актов Таможенного союза Евразийского экономического союза к бизнесу АФК «Система» может оказать негативное влияние, учитывая наличие иностранных акционеров.

Существует риск внесения изменений в законодательство стран, на рынках которых присутствуют компании Группы, в связи с возможными изменениями в правовом регулировании международной торговли и международных инвестиций со стороны иностранных государств или международных организаций.

В связи с тем, что корпоративным правом Российской Федерации предусмотрена возможность привлечения акционера к ответственности по обязательствам подконтрольных ему организаций, АФК «Система» может понести финансовые потери по обязательствам своих портфельных компаний.

Миноритарные акционеры дочерних компаний АФК «Система» могут оспорить сделки со связанными сторонами или иные сделки или проголосовать против совершения таких сделок, что способно ограничить возможности АФК «Система» по совершению инвестиционных сделок и проведению реструктуризации бизнеса.

В случае если Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации придет к заключению, что АФК «Система» или одна из ее подконтрольных организаций, имеющих существенное значение, нарушили законодательство в сфере защиты конкуренции, она может наложить существенные административные санкции, что грозит убытками для Корпорации. Федеральная антимонопольная служба также полномочна воспрепятствовать заключению и/или исполнению отдельных сделок Корпорации и портфельных компаний, что может ограничить возможности компаний Группы по совершению инвестиционных сделок и проведению реструктуризации бизнеса.

Налоговые риски. Налоговое законодательство и налоговая практика на рынках присутствия АФК «Система» характеризуются сложностью и неопределенностью и подвержены частым изменениям и неоднозначным толкованиям. Квалификация действий Корпорации и ее портфельных компаний как возможное нарушение налогового законодательства может оказать негативное влияние на бизнес Группы.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании может потребовать корректировок в системе ценообразования компаний Группы, что повлечет дополнительные налоговые обязательства в отношении некоторых сделок.

С 2015 года в Российской Федерации вступили в действие правила налогообложения нераспределенной прибыли контролируемых иностранных компаний и прибыли от косвенной продажи российской недвижимости, концепция бенефициарного собственника и налогового резидентства для иностранных юридических лиц в Российской Федерации. С момента вступления в силу эти правила неоднократно пересматривались, причем внесенные в них изменения имели обратную силу. В результате применения таких правил налогообложения у компаний Группы могут возникнуть дополнительные налоговые обязательства ввиду неопределенности трактовки закона и отсутствия сложившейся правоприменительной практики.

Риски, связанные с рынками ценных бумаг. Осложнение геополитической ситуации, введение санкций против некоторых российских компаний, ухудшение макроэкономической ситуации и отток капитала и инвесторов с российского рынка оказали влияние на стоимость российских компаний в 2014–2019 годах. В связи с указанными обстоятельствами доступ Корпорации и компаний Группы к средствам инвесторов через рынки ценных бумаг может в дальнейшем сократиться в результате введения секторальных санкций в областях деятельности компаний АФК «Система» и/или осторожного подхода инвесторов к российским компаниям в целом. В частности, способность привлекать финансирование путем размещения долговых инструментов может быть ограничена, что может привести к недостаточности оборотных средств компаний

Группы и инвестиционного ресурса Корпорации и оказать существенное негативное влияние на их финансовые результаты.

Риски, связанные с пандемией COVID-19. В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии в связи с быстрым распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Меры, применяемые многими странами, в том числе Российской Федерацией, для сдерживания пандемии COVID-19, привели к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказали существенное влияние на финансовые рынки. Распространение COVID-19 существенно повлияло на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая помимо прочего нарушение операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, снижение спроса. Значительность влияния COVID-19 на операции АФК «Система» в большой степени будет зависеть от продолжительности и распространенности влияния пандемии на мировую и российскую экономику.

Риски, связанные с деятельностью Группы. Реализация бизнес-стратегии.

Стратегия Корпорации нацелена на построение сбалансированного и диверсифицированного портфеля активов на рынках, где АФК «Система» имеет экспертизу и иные конкурентные преимущества, а также на привлечение международных и российских партнеров. Несмотря на наличие утвержденной стратегии, Корпорация не может гарантировать достижение поставленных целей, построение эффективной системы управления портфельными компаниями или реализацию новых инвестиционных возможностей, в том числе из-за текущей высокой долговой нагрузки и ограниченного инвестиционного ресурса. Недостижение целей стратегии АФК «Система» может оказать давление на финансовые показатели Корпорации. Развитие компаний Группы зависит от многих факторов, в том числе от получения необходимых разрешений государственных органов, достаточного спроса со стороны потребителей, успешного развития технологий, эффективного управления рисками и расходами, своевременного завершения разработки и внедрения новых продуктов и услуг компаниями Группы. Затруднения, связанные с любым из этих факторов, могут оказать негативное влияние на развитие компаний Группы и финансовые результаты Корпорации.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе (стране).

8.1.1. Основные показатели развития экономики *

Банк России представил первый макроэкономический консенсус-прогноз с момента расширения западных санкций против России и распространения блокировок на резервы самого ЦБ. В мартовском опросе регулятора приняли участие экономисты 18 организаций, среди которых отечественные Газпромбанк, «Открытие», Sber CIB, американские Goldman Sachs и J.P.Morgan, а также исследовательские институты («Центр развития» НИУ ВШЭ, «Сколково-РЭШ»), рейтинговые агентства (АКРА, «Эксперт РА»), авторы профильных Telegram-каналов (ММІ, «Твердые цифры»).

«Значительный пересмотр консенсус-оценок отражает кардинальное изменение экономических условий, произошедшее за последние недели», — прокомментировал его итоги зампред ЦБ Алексей Заботкин, указав, что широкий разброс оценок обусловлен высокой неопределенностью и быстрым изменением экономической ситуации. «Меры, принимаемые Банком России и правительством, направлены на то, чтобы ограничить масштабы экономического спада и избежать продолжительного периода высокой инфляции», — подчеркнул он.

Вероятный спад ВВП. По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз).

* - Источник: <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%.

Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от минус 3,5 до минус 23%, указал ЦБ.

Консенсус-ожидания роста на 2023 и 2024 годы тоже ухудшены — с 2,1 до 1,0% и с 2 до 1,5% соответственно. Долгосрочные темпы роста экономики России (в 2025–2029 годах) будут стремиться к 1%, следует из опроса ЦБ. Кто-то из опрошенных аналитиков считает, что в 2023 году российская экономика вырастет на 10,4%, а кто-то — что она снизится на 7,3%. Институт международных финансов (ИФ, глобальная ассоциация банков) прогнозирует, что ВВП России в 2022 году сократится на 15%, следует из обзора ИФ, поступившего в РБК (не входит в консенсус-прогноз Банка России).

Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. Это на 14,5 процентного пункта выше, чем их февральские ожидания. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за шесть лет значения — 10,4%, писал РБК. В целом за февраль цены выросли на 1,2% (к уровням января). 24 февраля началась специальная военная операция России на Украине. После этого США и Евросоюз начали ужесточать санкции, самые серьезные — против валютных резервов ЦБ — начали действовать с 28 февраля.

Курс рубля и рост зарплат. Курс доллара в среднем по 2022 году будет на уровне 110 руб., следует из ожиданий экономистов, опубликованных ЦБ. В дальнейшем национальная валюта продолжит номинально ослабевать: в 2023 году курс составит 118,4 руб. за доллар и 120 руб. в 2024 году, считают они.

Аналитики дали прогноз и по ключевой ставке Банка России. По их мнению, средний показатель за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%. Оценка нейтральной ключевой ставки (при которой обеспечивается одновременно достижение целевого ориентира инфляции в 4% и полная загрузка производственных мощностей) выросла на 1,5 п.п., до 7%.

На фоне скачка инфляции, курса доллара и ключевой ставки россиян ждет небольшое увеличение темпов роста номинальной средней зарплаты, следует из прогноза. В 2022 и 2023 годах ее рост составит по 9,5% (что на 1,5 п.п. и на 3,2 п.п. выше февральских ожиданий), в 2024 году темпы роста номинальных зарплат снизятся до 6,8%.

Стоимость страховки от дефолта России — так называемого пятилетнего CDS-спреда на госдолг России, который отражает восприятие международными финансовыми рынками странового риска, — за 2022 год составит в среднем 550 базисных пунктов (+413 б.п. в сравнении с февралем), ожидают экономисты. Если 24 февраля 2022 года CDS-спред на Россию достигал 950 б.п., писал РБК, то на этой неделе он подскочил до 2619 б.п., по данным Reuters.

8.2. Обзор сегмента рынка для объекта оценки. *

Банк России принял решение не возобновлять торги в период с 14 по 18 марта 2022 года на Московской Бирже в секции фондового рынка, за исключением режима «Выкуп: Адресные заявки» с расчетами в рублях, а также в секции рынка СПФИ.

Торги в секции срочного рынка по инструментам фондового рынка (включая индексные контракты) пройдут в режиме «Закрытие позиций - адресные заявки». По инструментам денежной секции (валютные пары), товарной секции (драгоценные металлы) и зеркальных контрактов на фьючерсы на оригинальных площадках торги пройдут в обычном режиме с 10 до 18:45 мск.

Торги на валютном рынке, денежном рынке, рынке репо Московской Биржи будут открываться в 10:00 мск.

* - Источник: <https://open-broker.ru/analytics/news/237556/>

Итоги предыдущей недели.

На прошлой неделе российский рынок не торговался. Соответственно, значения индексов остались на уровнях по индексу МосБиржи - 2470,48 п., а по индексу РТС - 936,94 п. Пара EUR-USD упала с \$1,0932 до \$1,0916. USD-RUB поднялась с 105,00 до 114,25, а EUR-RUB с 118,99 до 121,03. Нефть Brent подешевела с \$118,11 до \$111,74 за баррель. Золото на Comex подорожало с \$1956,70 до \$1997,70 за тройскую унцию. Резервы SPDR Gold Trust выросли с 1054,28 до 1064,15 тонн. Американский индекс широкого рынка S&P 500 упал с 4328,87 п. до 4204,31 п.

Российские акции не торговались, как на Московской Бирже, так и в Лондоне. Впрочем, некоторая подготовка к возобновлению торгов всё же ведётся. Глава государства подписал закон о выделении 1 трлн рублей из ФНБ на покупку акций российских компаний. «Газпром» и «Роснефть» без особого шума выплатили свои обязательства по еврооблигациям. Рубль ослаб, но пока сложно говорить о реализации обязательной продажи 80% валютной выручки в полном объёме. Вероятно, что близящийся налоговый период способен существенно повлиять на курс. На предстоящей неделе торгов акциями вновь не будет, но постепенно биржа начнёт восстанавливать свою обычную работу.

Внешние площадки жили в потоке геополитических новостей и данных по инфляции. В ЕЦБ решили более быстро свернуть программу покупки активов. По сути, программа завершится уже в июне. Также регулятор не исключает повышение ставки до конца года. В США у ФРС также всё больше поводов для жёсткой позиции. Потребительская инфляция достигла уже 7,9% в феврале и при сложившейся ситуации сложно ожидать замедление темпов роста цен. Нефть поднималась выше \$130 на опасениях по поводу перебоев поставок из РФ, пшеница на многолетних максимумах по той же причине. Торги никелем в Лондоне были остановлены на несколько дней из-за резкого взлёта цены (в моменте тонна этого металла стоила более \$100 000). Впереди новая неделя и самое пристальное внимание будут вызывать данные по инфляции. События предстоящей недели.

Германия сообщит в понедельник динамику оптовых цен за февраль. Франция поделится статистикой внешней торговли. Далее особой статистики нет, но будут размещаться краткосрочные векселя Франции, а также США. В России выйдут уточнения по торговому балансу.

Австралия во вторник опубликует статистику цен на жильё в IV квартале. Резервный Банк Австралии опубликует протокол своего последнего заседания. Далее начнут поступать китайские данные по инвестициям в основной капитал, росту промышленности и розничных продаж. Ожидается, что в феврале темпы роста китайской промышленности замедлились до 3,9% с 4,3% в январе, а розничные продажи ускорили рост до 3,0% с 1,7%. Безработица в Великобритании могла сократиться до 4,0% в январе с 4,1% в декабре. Днём выйдут германские индикаторы от ZEW: текущих условий и экономических настроений. ОПЕК выпустит свой ежемесячный отчёт по рынку нефти с прогнозами. Далее внимание переключится на США, где выйдут данные по ценам производителей за февраль. Ожидается, что базовый PPI ускорит рост до 8,7% с 8,3% в январе. Индекс производственной активности ФРБ Нью-Йорка мог повыситься до 7,25 п. в марте с 3,10 п. в феврале. В России «Детский мир» предоставит отчётность за 2021 год.

Ночью в среду выйдет отчёт API по запасам нефти и нефтепродуктов в США. Новая Зеландия опубликует баланс счёта текущих операций за IV квартал. В Японии выйдут цифры по экспорту и импорту. Ожидается, что темпы роста экспорта ускорились в феврале до 21% с 9,6% в январе, а импорта снизились до 28% с 38,7% в январе. Японская промышленность могла снизить темпы производства на 1,3% за январь. В Китае опубликуют статистику роста цен на жильё. В январе темпы роста цен составляли всего 2,1%. Днём Международное Энергетическое Агентство опубликует свой ежемесячный доклад по глобальному энергетическому рынку. Розничные продажи в США могли увеличиться на 0,4% за февраль. Инфляция в Канаде могла ускориться до 5,5% в феврале с 5,1% в январе. Далее в США индекс рынка жилья от НАНВ, отчёт Минэнерго по запасам нефти и нефтепродуктов. Главным событием дня станут итоги заседания FOMC ФРС США. Ожидается, что ставка будет повышена минимум на 25 базисных пункта, но также нельзя исключать повышения на 50 базисных пункта. Кроме того, ФРС опубликует прогнозы по ставке и экономике. В России отчётность по МСФО предоставят «РусАл» и En+Group.

Новая Зеландия в четверг уточнит данные по росту ВВП в IV квартале. Япония опубликует статистику базовых машиностроительных заказов. Австралия может сообщить о снижении безработицы до 4,1% в феврале с 4,2% в январе. Днём в еврозоне уточнят данные по инфляции за февраль (первоначальная оценка 5,8%). До этого выступит председатель ЕЦБ Кристин Лагард. Банк Англии может принять решение о повышении ключевой ставки на 25 базисных пункта до 0,75%. В США традиционные недельные данные по первичным обращениям за пособием по безработице, а также статистика новых строительных и разрешений на них. Индекс производственной активности ФРБ Филадельфии мог снизиться до 15,0 п. в марте с 16,0 п. в феврале. Промышленность США могла увеличить выпуск на 0,5% за февраль. В России отчётность по МСФО предоставит «Белуга Групп».

Япония в пятницу может сообщить об ускорении инфляции. Ожидается, что годовые темпы базовой инфляции ускорились до 0,6% в феврале с 0,2% в январе. Банк Японии, скорее всего, не изменит параметры денежной политики. В еврозоне выйдут данные по стоимости рабочей силы и торговому балансу. В США данные по продажам на вторичном рынке жилья, а также индекс опережающих экономических индикаторов. Закроет день отчёт Baker Hughes по активным буровым. На этот день также запланированы многочисленные выступления представителей ФРС, включая Ч. Эванса. В России ЦБ РФ проведёт заседание по ставке, но пока сложно говорить о каких-либо ожиданиях рынка.

Нефть под давлением из-за опасений снижения спроса в Китае.

- Нефть начинает новую неделю небольшим снижением. Brent торгуется в районе \$110 за баррель. Негативом служит ситуация с распространением COVID-19 в Китае, где не сформировался естественный иммунитет из-за политики нулевой терпимости к распространению вируса. Кроме того, рынок склонен к продажам на ожиданиях повышения ставки ФРС, которое с большой вероятностью состоится в предстоящую среду.

По состоянию на 8:50 мск:

- Brent - \$109,88 (-2,48%),
- WTI - \$106,23 (-2,84%),
- Алюминий - \$3457,5 (-0,73%),
- Золото - \$1977,4 (-0,38%),
- Медь - \$10095 (-1,01%),
- Палладий - \$2698,5 (-3,51%).

Исходя из анализа рыночных условий для реализации облигаций, можно выделить следующие существенные факторы, оказывающие влияние на стоимость:

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ – основной фактор, влияющий на стоимость облигаций при продаже. Такие сведения об эмитенте, как: кредитная история, имущественное и финансовое положение, местонахождение, продолжение осуществления коммерческой деятельности, введение в отношении эмитента процедур банкротства, ликвидация эмитента, дают представление о потенциальной возможности погашения облигаций.

ТИП ОБЛИГАЦИИ. В зависимости от эмитента, выделяют государственные, муниципальные (местных органов управления), корпоративные (предприятий и акционерных обществ) и иностранные (зарубежных заемщиков) облигации. В зависимости от вида регистрации выделяют именные (зарегистрированные) облигации и облигации на предъявителя. В зависимости от вида доходности выделяют процентные и беспроцентные облигации, с фиксированным и плавающим доходом. Кроме того, выделяют конвертируемые и неконвертируемые облигации, котируемые и некотируемые на бирже, обеспеченные и необеспеченные, свободно обращающиеся и с ограниченным кругом обращения (облигации государственного валютного займа, некоторые корпоративные облигации).

КУПОН И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ЕГО ВЫПЛАТЫ – это процентный платеж по облигации. Размер и даты выплаты купонов, как правило, известны инвестору заранее. Размер купона определяются в процентах от номинала. Размер купона, транслируемый участникам торгов на

ММВБ, выражается в рублях. Чаще всего купон выплачивается ежеквартально (90, 91 или 92 дня) или два раза в год (181, 182 или 183 дня). Календарь купонных выплат определяет в какие конкретно дни будут выплачены все оставшиеся купоны.

НАКОПЛЕННЫЙ КУПОННЫЙ ДОХОД (НКД). Когда облигация продается до наступления даты купонного платежа, купон уходит от продавца. В этом случае покупатель должен предоставить продавцу компенсацию соразмерно тому времени, которое прошло с последнего купонного платежа. НКД начисляется каждый день с момента последней выплаты купона. Чем ближе дата следующего купонного платежа, тем больше НКД. Размер НКД варьируется от нуля (купон только что был выплачен) до размера купона (купон должен быть выплачен сегодня). Купон рассчитывается пропорционально количеству дней, прошедших от даты выплаты предшествующего купонного дохода. При покупке облигации покупатель оплачивает предыдущему владельцу НКД, таким образом, предыдущий владелец получает проценты за все дни владения облигацией с момента последней выплаты и не теряет их при продаже облигации.

СРОК ОБРАЩЕНИЯ. Облигации выпускаются на срок от нескольких лет до нескольких десятков лет. Но инвестору нет необходимости держать облигацию до окончания срока погашения, он может продать ее в любой день другому инвестору. Кроме того, некоторые облигации выпускаются с правом досрочного погашения облигации эмитентом и с правом досрочного погашения облигации инвестором.

СТЕПЕНЬ РИСКА ВЛОЖЕНИЙ – мера нестабильности ожидаемых от вложения средств доходов, неопределенность, неполнота и неточность информации относительно динамики денежных поступлений и выплат в течение расчетного периода времени. Учет рисков в оценке происходит через подбор адекватной рискам ставки дисконтирования, при этом должно соблюдаться «золотое правило инвестирования», в соответствии с которым, более высокий риск инвестиций должен компенсироваться более высоким уровнем доходности вложений.

ЛИКВИДНОСТЬ – для долговых обязательств как товара понимается, как возможность в наиболее кратчайший срок быть превращенными в деньги, то есть возможность быстрого истребования долга. Вопрос продажи облигации индивидуален и зависит от того, насколько она ликвидна.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Этапы процесса оценки

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- определение и анализ вида стоимости оцениваемого объекта и выбор методологии проведения оценки;
- анализ состава и качества оцениваемых прав;
- оценка финансового состояния и платежеспособности должника;
- расчет стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

9.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» в лице Костеевой Тамары Михайловны, действующей на основании Доверенности от 11.06.2021г., удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2152-н/77-2021-3-612, и Обществом с ограниченной

ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительным соглашением № 3 от 14 марта 2022 года к Договору на проведение оценки № АНТ-01 от 23.07.2021 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

9.3. Состав и качество оцениваемых прав

Объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»:

облигации АФК Система БО 001P-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4B02-12-01669-A-001P, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г.

9.3.1. Юридическая подоснова оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции).

9.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

В соответствии с п. 2 МСФО, справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость объекта оценки (fair value) — определена МСФО (Стандарт 16) как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях. С.с.о.о. обычно является его рыночная стоимость. В случаях оценки специализированного имущества, которое редко продается или вовсе не продается на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса и, следовательно, не может быть оценено в соответствии с концепцией рыночной стоимости, определяют затраты на восстановление (замещение) за вычетом износа или стоимость замещения за вычетом износа.

9.3.3. Описание качества передаваемых прав

В соответствии с Федеральным законом РФ «О рынке ценных бумаг» от 22 апреля 1996г. № 39-ФЗ, облигация – это эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее держателя на получение от эмитента облигации в предусмотренный ею срок ее номинальной стоимости и зафиксированного в ней процента от этой стоимости или иного имущественного эквивалента.

Согласно ст.307 «Понятие обязательства и основания его возникновения» ГК РФ, «в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности». Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

В соответствии со ст. 142 ГК РФ ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление и передача которых возможны только при его предъявлении.

Обременения оцениваемых прав

В процессе оценки была проанализирована возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами: наличие залога объекта оценки, наличие наложенного ареста на объект оценки; наличие каких-либо других ограничений по сделкам с объектом оценки. Поскольку информация о каком-либо обременении оцениваемого объекта отсутствует, в рамках настоящего Отчета оценка проводилась, исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений.

9.4. Описание процесса оценки

Для определения справедливой стоимости используются различные методы оценки. Необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

9.4.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на том, что все активы организации (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения) оцениваются по стоимости их создания на дату оценки. Другими словами, стоимость облигаций эмитента при использовании затратного подхода оценивается как затраты на создание аналогичного объекта по действующим ценам.

Следуя теории затратного подхода, затраты на воспроизводство облигации состоят в покупке бланка, оформлении и уплаты за облигации определенной суммы. Такой подход не дает представления о доходности ценной бумаги, что является ее основным ценообразующим параметром. Поскольку облигация – это форма существования капитала, отличная от ее товарной, производительной и денежной формы, которая может передаваться вместо нее самой, обращаться на рынке как товар и приносить доход, затратный подход к оценке стоимости облигаций не реализуем.

9.4.2. Рыночный подход.

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов, к которым возможно получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно,

ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов, которые наиболее сопоставимых с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.
3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (ценообразующим факторам).
4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними.
5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор исходных данных. При отборе исходных данных для объекта оценки учитываются следующие факторы:

1. Информация об эмитенте
2. Тип облигаций
3. Купон и периодичность его выплаты
4. Накопленный купонный доход
5. Ликвидность
6. Срок обращения
7. Период до погашения
8. Степень риска вложений

При применении рыночного подхода в качестве исходных данных принята величина котировки на ММВБ одной облигации АФК Система БО 001Р-12, номер государственной регистрации выпуска: 4В02-12-01669-А-001Р, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г. Цены, формирующиеся на ММВБ, являются общепризнанным ориентиром для инвесторов, совершающих операции с российскими ценными бумагами и депозитарными расписками на них как через ММВБ, так и на внебиржевом рынке и на других биржевых площадках России, биржах Европы и США.

На 14 марта 2022 года результаты торгов облигациями АФК Система БО 001Р-12, ISIN RU000A101012, на ММВБ показали следующий результат.

Группа **Инструмент**

RU000A101012

T+: Основной режим - без

Итоги торгов

Начало 21.02.2022

Окончание 14.03.2022

Обновить

Бюллетени итогов торгов
Файловые архивы итогов торгов

Итоги торгов с 21.02.2022 по 14.03.2022

Систем1P12 / RU000A101012

Дата торгов	Код инструмента	Сумма купона	Сделок, шт.	Объем в валюте	Валюта номинала	Непол.долг	Валюта	Сред. цена, %	Минимум, %	Максимум, %	Цена пост. %
2022-03-14	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-11	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-10	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-09	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-04	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-03	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-02	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-03-01	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-02-28	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-02-25	RU000A101012	39,14	154	1 001 111,5	RUB	1 000	SUR	81,39	75,1	85,67	79,5
2022-02-24	RU000A101012	39,14	120	386 402,9	RUB	1 000	SUR	82,39	77,6	85,1	77,6
2022-02-23	RU000A101012	39,14	0	-	RUB	1 000	SUR	-	-	-	-
2022-02-22	RU000A101012	39,14	213	2 766 917,5	RUB	1 000	SUR	87,15	84,55	92,94	89,85
2022-02-21	RU000A101012	39,14	186	2 416 403,6	RUB	1 000	SUR	91,39	85,75	92,68	89,5

[Перейти в XML-архив *](#) [Перейти в CSV-архив *](#) [Описание полей](#)

Активация Windows

Группа **Инструмент**

RU000A101012

T+: Основной режим - без

Итоги торгов

Начало 21.02.2022

Окончание 14.03.2022

Обновить

Бюллетени итогов торгов
Файловые архивы итогов торгов

Итоги торгов с 21.02.2022 по 14.03.2022

Систем1P12 / RU000A101012

Непол.долг	Валюта	Сред. цена, %	Минимум, %	Максимум, %	Цена пост. %	Доходность посл. сделки	Дата oferty	Доходность к offerre	Доходность для последнего купона	Дата погашения
1 000	SUR	-	-	-	-	18,77	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,76	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,72	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,71	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,7	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,65	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,64	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,63	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	18,62	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	81,39	75,1	85,67	79,5	18,61	2024-11-01	18,4846		2029-10-23
1 000	SUR	82,39	77,6	85,1	77,6	19,76	2024-11-01	19,6781		2029-10-23
1 000	SUR	-	-	-	-	12,79	2024-11-01			2029-10-23
1 000	SUR	87,15	84,55	92,94	89,85	12,79	2024-11-01	12,7339		2029-10-23
1 000	SUR	91,39	85,75	92,68	89,5	12,96	2024-11-01	12,9074		2029-10-23

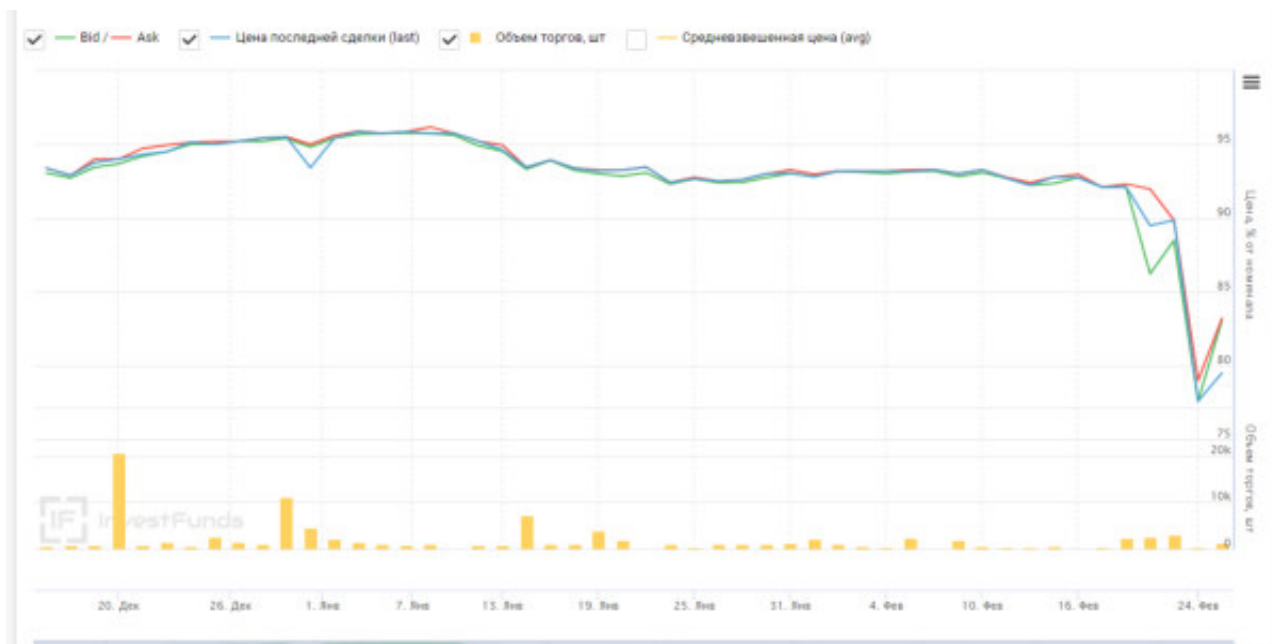
[Перейти в XML-архив *](#) [Перейти в CSV-архив *](#) [Описание полей](#)



По последним данным объем сделок с АФК Система БО 001P-12, ISIN RU000A101012 составил 154 штуки на 1 001 111,5 рублей. Минимальная цена сделки составляла 75,1% от номинала за одну облигацию, максимальная цена сделки была на уровне 85,67% от номинала за одну облигацию. Цена последней сделки на дату оценки составила 79,5% от номинала за одну облигацию.

Динамика котировок облигаций на ММВБ за последние 3 месяца выглядит следующим образом.

Рис. 7



В соответствии с календарем выплаты купонов по облигациям АФК Система БО 001P-12, ISIN RU000A101012, дата следующей выплаты купона 03.05.2022г. Купонный доход по облигации составляет 39,14 рублей. Накопленный купонный доход (НКД) по облигации к дате оценки составляет 28,60 рублей.

Таким образом, стоимость одной облигации составит 823,60 рублей ($79,5\% \times 1000 + 28,60$). Учитывая количество облигаций в оцениваемом портфеле в размере 16 902 штуки, стоимость составит 13 920 487 рублей.

По результатам применения рыночного подхода можно сделать следующее заключение:

*стоимость объекта оценки, рассчитанная рыночным подходом,
без учета НДС составляет округленно:*

13 920 487 рублей

*(Тринадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч четыреста восемьдесят семь
рублей)*

9.4.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие потоки денежных средств преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:
- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.
- *модели оценки опциона;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

В рамках доходного подхода определяется текущая стоимость облигации с учетом получаемых в будущем купонных платежей и номинальной стоимости облигации, приведенная по ставке дисконтирования или капитализации. Ставки дисконтирования, или капитализации, применяемые к оценке соответствующих денежных потоков (от эмитента к держателю облигации), различаются для разных облигаций. Это обусловлено неодинаковым уровнем риска инвестирования в разные облигации. В общем случае принято считать, что ставка доходности, которую желает получить держатель облигации, состоит из так называемой безрисковой ставки доходности (определяемой государственными долговыми инструментами с предельно низким риском) и дополнительной премии за риск.

В составе доходного подхода применяется метод дисконтирования денежного потока. При применении данного метода необходимо учитывать временной период, в течение которого выплачиваются доходы по облигации (купоны), а также срок погашения номинальной стоимости облигации.

Согласно данному методу стоимость облигации определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$S_{обл} = \sum_{t=1}^T \frac{S_{куп}}{(1+r_t)^t} + \frac{N_{обл}}{(1+r_T)^T},$$

где:

T – количество лет до наступления срока погашения облигации;

r_t – требуемая инвестором ставка доходности в соответствующем году;

$N_{обл}$ – номинальная стоимость (номинал) облигации.

(1)

Для расчета показателя r – требуемой инвестором ставки доходности или ставки дисконтирования применяется метод кумулятивного построения, выражающийся формулой:

$$r = r_f + \Delta r, \text{ где:}$$

(2)

r – искомая ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая ставка дохода;

Δr – процентная надбавка за риск вложений;

В качестве безрисковой ставки дохода использована средняя ставка по долгосрочным вкладам (от года и более) банков высшей категории надежности, составляющая 11,38% годовых (источник: <https://www.banki.ru/products/deposits/>).

В процессе определения ставки дисконтирования оценивается риск, присущий данному объекту оценки. Риск – степень неопределенности, которой характеризуется достижимость в будущем ожидаемых результатов. Как правило, риск воспринимается как возможность потери, хотя, по определению, любое возможное отклонение (+ или -) от прогнозируемой величины есть отражение риска.

Процентная надбавка за риск вложений определяется методом экспертных оценок (таблица 5).

Ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет:

$$R = 11,38 + 10 = 21,38\%.$$

Расчет степени риска

Тип риска/ранг риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Риск, связанный с активами</i>										
Политика экспроприации/национализации										X
Возможность местного финансирования										X
Защита патентов, лицензий, контрактов										X
<i>Риск, связанный с социально-экономической ситуацией</i>										
Политическая стабильность										X
Отношение к инвесторам										X
Положение о праве собственности										X
Общая правовая ситуация										X
Участие государства в управлении										X
Настроение против частного сектора										X
Привилегии для национальных конкурентов										X
<i>Финансовые риски</i>										
Стабильность национальной валюты										X
Ограничение на капитал и торговый оборот										X
Регулирование цен										X
Размер экономики/емкость рынка										X
Тенденции развития экономики (экономический рост, безработица)										X
Задолженность										X
Ставки налога										X
Уровень инфляции										X
Ухудшение экономической ситуации на предприятии										X
Увеличение числа конкурирующих объектов										X
Изменение федерального или местного законодательства										X
<i>Несистематический риск</i>										
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации										X
Вероятность погашения										X
Неполучение платежей										X
Неэффективный менеджмент										X
Криминогенные факторы										X
Влияние местных органов самоуправления										X
Ненадежность партнеров										X
<i>Количество наблюдений</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
<i>Взвешенный итог</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280
СУММА	280									
КОЛИЧЕСТВО ФАКТОРОВ	28									
СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ	10,0									

Дисконтирование стоимости облигации осуществлялось с учетом частоты выплаты купонных доходов по облигации, а также с учетом срока, оставшегося до погашения номинальной стоимости облигации. Для объекта оценки учитывались 5 купонных периодов длительностью каждого - 182 дня и оставшийся срок погашения облигаций – 2 599 дней.

Доход	10,54	39,14	39,14	39,14	39,14	1000
Дисконтный множитель	0,971702501	0,872919	0,784638	0,705285	0,633957	0,21815097
Текущая стоимость дохода	10,24174436	34,16606	30,71073	27,60484	24,81307	218,151
Текущая стоимость всех доходов	345,69					

Текущая стоимость одной облигации, определенная в рамках доходного подхода, составляет 345,69 рублей.

Учитывая количество облигаций в оцениваемом портфеле в размере 16 902 штуки, стоимость составит 5 842 852 рубля.

По результатам применения доходного подхода можно сделать следующее заключение:

*стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,
без учета НДС составляет округленно:*

5 842 852 рубля

(Пять миллионов восемьсот сорок две тысячи восемьсот пятьдесят два рубля)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения). С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести актив.

Следуя теории затратного подхода, затраты на воспроизводство облигации состоят в покупке бланка, оформлении и уплаты за облигации определенной суммы. Такой подход не дает представления о доходности ценной бумаги, что является ее основным ценообразующим параметром. Поскольку облигация – это форма существования капитала, отличная от ее товарной, производительной и денежной формы, которая может передаваться вместо нее самой, обращаться на рынке как товар и приносить доход, затратный подход к оценке стоимости облигаций не реализуем.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Его недостаток состоит в том, что в некоторых случаях информация о реальной стоимости продажи закрыта и недоступна.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

***стоимость объекта оценки, рассчитанная рыночным подходом,
без учета НДС составляет округленно:***

13 920 487 рублей

(Тринадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч четыреста восемьдесят семь рублей)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В рамках доходного подхода облигация оценивается с точки зрения ожидаемой доходности. Доход по облигациям включает приращение курсовой стоимости, купонные выплаты и дисконтные скидки. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание риски, сопутствующие данному объекту. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается расчет.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

***стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,
без учета НДС составляет округленно:***

5 842 852 рубля

(Пять миллионов восемьсот сорок две тысячи восемьсот пятьдесят два рубля)

С учетом вышеизложенного, ниже в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. В процессе согласования результатов тестируется адекватность полученных оценок с применением подходов. Весовые коэффициенты присваиваются экспертным методом.

Таблица 7.

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	0	50	50
Наименьшее количество допущений	0	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	10	90
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	10	90
Способность учитывать специфику объекта	0	50	50
ИТОГО	0	34	66

Обоснование допущений:

1. Достоверность и полнота информации. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных Заказчиком документов, исходные данные, в том числе, полученные оценщиком путем анализа, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность информации.
2. Допущения и ограничения полученных результатов. Применение рыночного подхода показывает стоимость, установленную фондовым рынком. Результаты, полученные при использовании доходного подхода, отражают доходность инвестора от вложения средств в объект.
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца. При определении итоговой стоимости, рыночный подход учитывает намерения покупателя и продавца на фондовом рынке. Подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на ожидание будущей доходности и рассматривают акции в качестве объекта инвестирования.
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Рыночный подход дает возможность оценить стоимость с позиции конъюнктуры рынка при наличии котировок на рынке. Доходный подход отражает стоимость с точки зрения финансовых потоков бизнеса и привлекательности как объекта для инвестирования в современных условиях рынка.
5. Способность учитывать специфику, ликвидность и доходность объекта. Применение доходного подхода всегда связано с ожиданием будущей доходности от функционирующего актива в рамках конкретного временного периода. Рыночный подход дает возможность определить наиболее вероятную стоимость в зависимости от особенностей, специфики и условий функционирования.

Учитывая политические события и условия функционирования российского фондового рынка на дату оценки, результаты оценки, полученные с применением рыночного подхода, в наибольшей степени отражают погрешность в расчетах.

С учетом вышесказанного, следует применить полученные значения весовых коэффициентов между подходами в пользу доходного подхода.

Обоснованная справедливая стоимость объекта оценки (V, руб.) определяется по формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3, \quad (3)$$

Где, V1, V2 и V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, рыночным и доходными подходами, руб.

Q1, Q2 и Q3 – средневзвешенное значение подходов соответственно.

Согласованная справедливая стоимость одной облигации составляет:

$$823,60 \times 0,34 + 345,69 \times 0,66 = 508,18 \text{ руб.}$$

На основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения расчетов с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ», - облигаций АФК Система БО 001Р-12 в количестве 16 902 (Шестнадцать тысяч девятьсот две) штуки, номер государственной регистрации выпуска: 4В02-12-01669-А-001Р, дата государственной регистрации: 30.10.2019г., номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, ISIN RU000A101012, дата погашения 23.10.2029г., по состоянию на «14» марта 2022 года, без учета НДС, составляет округленно

8 589 258 рублей

(Восемь миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести пятьдесят восемь рублей)

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

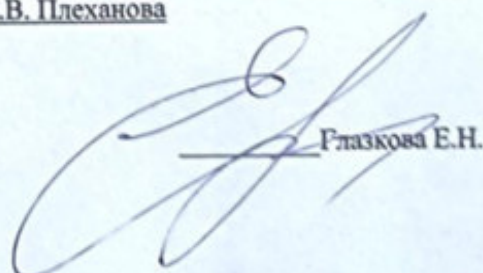
1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке;
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», а также требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н».

12. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

В разработке отчета принимали участие специалисты – оценщики ООО « Ресурс», имеющие образовательные документы МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова

Оценщик 1 категории



Глазкова Е.Н.

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

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки; <https://journal.open-broker.ru/investments/obzor-otchetnosti-afk-sistema/>
- данные для анализа рынка, данные обзора, опубликованные на сайтах <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>
<https://open-broker.ru/analytics/news/237556/>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 326;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

- Методические материалы ГОУ ДПО Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова.
- Григорьев В. В., Федотова М. А. Оценка предприятия: Теория и практика. М., ИНФРА – 1997 г.
- Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А. Д., Федотовой М. А. – М., «Финансы и статистика», 1998г
- Теория и практика антикризисного управления. Под ред. С. Г. Беляева и В. И. Кошкина, М., ЮНИТИ – 1996 г.
- Шеннон П. Пратт. Оценка бизнеса. Анализ и оценка закрытых компаний. 2-е изд. пер. с англ. М., 1994 г.;

Прочие источники информации:

Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Выписка АО "ОСД-Р.О.С.Т." № 220309/00041/1 от 09.03.2022г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;

Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;

Полис страхования гражданской ответственности оценщика.

Договор страхования ответственности юридического лица.



АО «ОСД - Р.О.С.Т.»

127287, Россия, г. Москва, улица 2-я Хуторская, дом 38А,
строение 14, 1 этаж, помещение III, комната 18.
Тел./факс: (495) 909-93-22
info@usdep.ru, www.usdep.ru
ИНН: 7723811155, ОГРН: 1117746703579

формирование выписки выполнено: 10 марта 2022 года

ВЫПИСКА № 220310/00016/1
по состоянию на 05.03.2022 (конец операционного дня)

Счет депо №	БД0000482
Наименование депонента:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест"
Наименование счета депо депонента:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Металполис-Инвест" Д.У. ЗПИФ недвижимости "АНТЕЙ ЮГ"
Тип счета депо:	Торговый счет депо доверительного управляющего
Адрес местонахождения:	127051, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, б-р Цветной, дом 2, помещ. 1, ком. 10
Сведения о государственной регистрации:	ОГРН 1103460001512, выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Волгоградской области 26.03.2010

Счёт депо (раздел) Депонента	Наименование места хранения / Номер счёта/раздела в месте хранения	Количество, шт.
	ПАО АФК "Система": Облигация, документарная на предъявителя; рег. N 4B02-12-01669-A-001P; ISIN RU000A101012; CFI DBVUFB; ном. 1 000.00 rub	16 902
БД0000482/1 - Блокировано для клиринга в НКЦ	Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий" ИН.1212170279 36МС0000500000В13	16 902

Начальник отдела депозитарного учета Г.А.Г. / Герасюков В.А. /



Выписка о ценных бумагах, учитываемых на счете депо, не является ценной бумагой;
ее передача от одного лица к другому не влечёт переход права собственности на ценные бумаги.

Лицензия регулирующего органа Российской Федерации № 177-13225-000100 от 22.07.2010г., № 22-000-0-00094 от 29.07.2010г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022842-3

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Глазковой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



003482 - KA3



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27 июня 2011 г.

Дата

№ 2725-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Глазкова (Кутишкина) Елена Николаевна

Паспорт — 46 11 №338279 выдан

ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ

24.06.2011

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП964547 30.07.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1438 от « 19 сентября 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор ИП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №60-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

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

о том, что Глазкова Елена Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

19.09.2008 г. за регистрационным № 1438

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 022842-3 от 25.06.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 25.06.2024

Номер 004226-2 от 06.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 06.03.2021

Номер 004227-1 от 06.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 06.03.2021

Номер 022841-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-075248/21**

«03» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазкова Елена Николаевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 11 № 338279 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому Муниципальному р-ну 24.06.2011 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Проезд Строителей, д. 1, кв. 15.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «11» сентября 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	inf-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Глазкова Елена Николаевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Барюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.)



**ДОГОВОР № 02/22/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

- а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

Актив
Чтобы

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.16) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

Общая страховая сумма по настоящему договору по всем страховым случаям совокупно составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

- 7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.
- 7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.
- 7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

- 8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

- 9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
- 9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.
- 9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему

АКТИИ
Чтобы

договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 03/21/134/014 от 18 января 2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл.,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве
и Московской области
Агентство в г. Волоколамск
Банковские реквизиты:
ИНН 7707067683
р/с №40701810900000000187
в ПАО «РГС-Банк» г. Москва,
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174
Адрес: Московская область
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

*Руководитель Агентства в г. Волоколамск
(Палковникова Наталья Анатольевна)
М.П. на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021*



СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Ресурс»
Адрес местонахождения: 143600, Московская обл.,
г. Волоколамск Рижское шоссе д.20
Банковские реквизиты:
ИНН 5004026778
р/с №40702810140000008341 в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

*Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)*



АКТИЕ
Чтобы

Всего прошито, пронумеровано 89
страниц

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович

