

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**Ревизора Публичного акционерного общества**  
**«ИНГРАД»**

г. Москва

10 мая 2018 г.

Настоящее Заключение составлено в соответствии с положениями ст. 87 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ, Ревизором ПАО «ИНГРАД» Осиповым Вячеславом Юрьевичем (далее – Ревизор).

Ревизор осуществил проверку Годового отчета ПАО «ИНГРАД» за 2017г. (включая Отчет о совершенных ПАО «ИНГРАД» в отчетном году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность), таким образом, чтобы получить уверенность в том, что Годовой отчет ПАО «ИНГРАД» за 2017г. достоверен и сформирован в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Проверка проводилась по следующим направлениям:**

- Проверка Годового отчета ПАО «ИНГРАД», установление достоверности данных.
- Отчет о совершенных ПАО «ИНГРАД» в 2017 году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность.

При проведении проверки Годового отчета ПАО «ИНГРАД» за 2017 год были проведена оценка достоверности сведений, содержащихся в Годовом отчете, использовался метод выборочной проверки, в соответствии с которым ревизором были исследованы отдельные документы, содержащие сведения, аналогичные представленным в годовом отчете.

**Вывод:**

В ходе проведения проверки не установлено фактов искажения сведений в Годовом отчете (включая Отчет о совершенных ПАО «ИНГРАД» в отчетном году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность), несоблюдения законодательства при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества.

По мнению Ревизора, Годовой отчет ПАО «ИНГРАД» за 2017г. и Отчет о совершенных ПАО «ИНГРАД» в 2017 году сделках, в совершении которых имелась заинтересованность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества на 31.12.2017 и результаты финансово-хозяйственной деятельности за период с 01.01.2017 по 31.12.2017 включительно в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Ревизор ПАО «ИНГРАД»



В.Ю. Осипов

**Анализ Годового отчета  
Публичного акционерного общества «ИНГРАД»  
за 2017г.**

**Москва, 2018 г.**

# 1. Основные финансово-экономические показатели деятельности Общества за 2017 год:

Финансово-экономические показатели деятельности Общества за 2017 год приведены на основании аудированной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНГРАД» и его дочерних организаций, подготовленной в соответствии с МСФО.

Основные финансовые показатели за 2017 год:

1. Выручка от реализации работ (услуг) за 2017 год выросла на 33% и составила 8 238 630 тыс. рублей (2016 г. – 6 175 189 тыс. руб.). При этом доля выручка от продажи объектов недвижимости составила 96,65% от общего объема выручки. В 2017 году Общество продало инвестиционной недвижимости (земельные участки) в объеме 231,36 га в Московской области за 108 682 тыс. руб., доход от данных операций составил 11 146 тыс. руб. (2016 г.: 582 206 тыс. руб.).
2. Себестоимость реализации составила 7 2668 675 тыс. руб. (2016 г. – 7 825 788 тыс. руб.), при этом доля себестоимости от продажи объектов недвижимости составила 97,79% от общего объема себестоимости реализации.
3. Валовая рентабельность (маржа) составила 12% по сравнению с отрицательным значением в 2016 г.
4. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы Общества за 2017 составили 1 831 733 тыс. руб. (за 2016 год – 1 076 200 тыс. руб.) в следующем составе:

	2017 ГОД	2016 ГОД
	тыс. руб.	тыс. руб.
<b>Коммерческие расходы</b>		
Реклама и маркетинговые исследования	581 876	208 678
Расходы на оплату труда	48 758	64 671
Эксплуатационные услуги	24 242	12 280
Страховые взносы	11 181	15 768
Агентское вознаграждение	11 096	13 320
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 315	
Прочее	35 264	
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>718 732</b>	<b>344 717</b>
<b>Общехозяйственные и административные расходы</b>		
Расходы на оплату труда	409 429	269 860
Налоги	222 140	176 822
Аренда	107 543	49 414
Электроэнергия и коммунальные услуги	63 773	39 999
Страховые взносы в пенсионный фонд	62 546	40 576
Информационные, консультационные услуги	58 209	21 157
Расходы на обеспечение безопасности	38 133	27 383
Материалы	31 790	36 983
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	26 615	19 320
IT услуги	24 027	715
Ремонт и техническое обслуживание	15 745	606
Амортизация основных средств	13 506	10 616
Амортизация нематериальных активов	8 757	11 469
Расходы на связь	5 913	4 862
Прочее	24 875	21 901
<b>Итого общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 113 001</b>	<b>731 483</b>
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>1 831 733</b>	<b>1 076 200</b>

5. Финансовые расходы Общества за 2017 составили 2 297 548 тыс. руб. (за 2016 год – 1 340 283 тыс. руб.) в следующем составе:

	2017 год	2016 год
	тыс. руб.	тыс. руб.
Проценты по займам и кредитам	2 497 056	1 979 938
Проценты по облигационным займам	877 007	
Банковские услуги	24 027	3 927

Проценты по финансовой аренде	2 671	1 673
За вычетом процентов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов	(1 103 213)	(646 750)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>2 297 548</b>	<b>1 340 283</b>

6. Совокупный убыток Общества составил 2 705 850 тыс. рублей, Убыток связан с тем, что большая часть операционных расходов и процентной нагрузки по реализуемым проектам в отражена в отчетном периоде, в то время как доходы по ним будут признаны только в момент ввода домов в следующих отчетных периодах.
7. Активы Общества на конец 2017 года выросли в более чем 3,5 раза по сравнению с 2016 года, в том числе за счет приобретения новых проектов на сумму 4 млрд рублей. Суммарные активы составили 86 315 571 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года.
8. Инвестиционная недвижимость Общества представлена земельными участками, на 31 декабря 2017 года Общество владело 16 368 гектарами земли, расположенной в Московской области (31 декабря 2016 г.: 16 537 га в Московской области) балансовая стоимостью 16 429 160 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года – 15 516 148 тыс. руб.):

	31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА		31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА		КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	505	5 359 500	505	5 537 408	с.х. III, 3001
Дмитровский р-н, Московская область	6 563	3 544 510	6 628	3 990 774	с.х. III, 31
Клинский р-н, Московская область	9 073	3 093 650	9 239	2 882 066	с.х. 3001, III, 31
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 018 200	137	1 973 000	с.х. III
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 413 300	28	1 132 900	III
<b>Итого</b>	<b>16 368</b>	<b>16 429 160</b>	<b>16 537</b>	<b>15 516 148</b>	

9. Товарно-материальные запасы Общества представлены, в основном, недвижимостью в процессе девелопмента, предназначенной для продажи. На 31.12.2017 года балансовая стоимостью составляет 54 843 892 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 года – 6 179 685 тыс. руб.):

	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
	тыс. руб.	тыс. руб.
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	52 963 842	4 142 432
Готовая продукция	1 834 184	2 012 322
Прочие товарно-материальные запасы	45 866	24 521
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>54 843 892</b>	<b>6 179 685</b>

На 31 декабря 2017 года увеличение стоимости товарно-материальных запасов связано, в основном, с приобретением АО «Инград».

10. В 2017 году уставный капитал ПАО «ИНГРАД» увеличен на 26 000 000 тыс. руб. в рамках дополнительной эмиссии акций, проводимой на условиях открытой подписки. На 31.12.2017 года совокупный капитал Общества составил 16 709 362 тыс. руб. (на 31.12.2016 года – 2 694 489 тыс. руб.).
11. Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, привлеченные Обществом, на 31.12.2017 года составили 52 661 045 тыс. руб. (на 31.12.2016 года – 16 552 174 тыс. руб.).

	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
			тыс. руб.	тыс. руб.
Банковские кредиты	ключевая ставка	2019-2025	15 975 375	

	ЦБ: 3,00%-6,00%			
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2019-2022	10 719 203	1 195 258
Облигационный займ	11,25%-11,50%	2019-2022	14 997 086	
Займы	8,00%-15,00%	2019-2022	1 251 281	
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>			<b>42 942 945</b>	<b>1 195 258</b>
Займы	0%-13,00%	2018	8 035 479	1 342 880
Банковские кредиты	10,5%-19,00%	2018	1 349 016	14 011 036
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ: 3,00%-6,00%	2018	50 893	
Облигационный займ	11,25%-13,00%	2018	282 710	
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>			<b>9 718 100</b>	<b>15 356 916</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>			<b>52 661 045</b>	<b>16 552 174</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года средневзвешенная ставка привлечения 12,36% (31 декабря 2016г.: 12,89%). Все кредиты и займы предоставлены Обществу в рублях. В марте 2017 года и ноябре 2017 года ПАО «ИНГРАД» разместил облигационные займы серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года. И серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 22 ноября 2019 года соответственно. По состоянию на 31 декабря 2017 года остаток по облигационным займам составил 15 000 000 тыс. руб., ставки купона по первому и второму займам составляли 11,5% и 11,25% соответственно.

## 2. Корпоративное управление.

Будучи компанией, зарегистрированной в России, ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) в своей деятельности в течение 2017 года руководствовалась Кодексом корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014г. №06-52/2463.

ПАО «ИНГРАД» удовлетворяет требованиям Московской биржи, и его акции включены в котировальный список второго уровня. ПАО «ИНГРАД» ежеквартально направляет бирже отчеты о соблюдении норм корпоративного управления, а также предоставляет бирже внутренние документы Общества, подтверждающие выполнение этих норм.

Совет директоров ПАО «ИНГРАД» осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Важнейшими функциями Совета директоров являются определение приоритетных направлений деятельности Общества, стратегическое, краткосрочное и долгосрочное планирование, подведение итогов деятельности, вопросы подготовки Общих собраний акционеров, одобрение сделок в соответствии с действующим законодательством и Уставом Общества, а также другие вопросы.

Избрание Совета директоров осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Для предварительного рассмотрения некоторых важных вопросов и подготовки рекомендаций Совету директоров для принятия решений по таким вопросам в Совете директоров созданы три комитета, которые действуют в соответствии с утвержденным Советом директоров положениями об этих комитетах. Данные о составе Комитетов Общество приводит в своем годовом отчете.

Президент избирается Советом директоров Общества. Президент осуществляет оперативное руководство деятельностью Общества и действует в рамках своей компетенции, установленной Уставом ПАО «ИНГРАД». Советом директоров 30.12.2017 года Президентом ПАО «ИНГРАД» был назначен П.А.Поселёнов.

Ревизор проверяет достоверность финансовой отчетности ПАО «ИНГРАД» по российскому законодательству и осуществляет общий контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

ПАО «ИНГРАД» регулярно готовит и раскрывает годовую, а также промежуточную консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО. Помимо этого ПАО «ИНГРАД», будучи российской компанией, а также его российские дочерние общества, готовят отчетность в соответствии с РСБУ.

Аудитор Общества по РСБУ в соответствии с российским законодательством утверждается ежегодно Общим собранием акционеров. При подготовке к годовому Общему собранию акционеров Комитет по аудиту Совета директоров готовит для Совета директоров рекомендации по кандидатуре аудитора для последующего одобрения данной кандидатуры Общим собранием акционеров.

При заключении договора с аудитором консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Общества также исходит из рекомендации Комитета по аудиту.

В Обществе создана система внутреннего контроля и управления рисками, целью которой является защита интересов и прав акционеров Общества, сохранности ее активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин. Основным документом, определяющим структуру, задачи, участников и функции системы внутреннего контроля в Обществе являются Положение о внутреннем контроле и управления рисками ПАО «ИНГРАД».

Органы управления ПАО «ИНГРАД» уделяют большое внимание вопросам управления рисками для обеспечения разумной гарантии достижения поставленных целей в условиях действия неопределенностей и факторов негативного воздействия.

Существующая в Обществе практика риск-менеджмента в первую очередь направлена на минимизацию основных рисков, включая риски возникновения убытков, не достижения поставленных целей, а также риски проявления других существенных негативных факторов.

Общество ежегодно проводит годовое Общее собрание акционеров, которое в соответствии с российским законодательством должно проводиться не ранее чем через два и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

Общество уделяет большое внимание отношениям со всеми категориями акционеров. Ответственным за эту работу является Корпоративный секретарь, который ведет работу как с институциональными, так и с частными акционерами.

Общество стремится оперативно информировать акционеров и других заинтересованных лиц о своей деятельности.

Устав Общества, Положение о Совете директоров, а также другие важные нормативные документы Общества доступны для просмотра на ее сайте по адресу: <https://www.ingrad.com/pao/disclosure/>.

Ревизор ПАО «ИНГРАД»



В.Ю. Осипов

Прошито и пронумеровано 6 (Шесть) листов

Ревизор ПАО «ИНГРАД»

/Осипов В.Ю./

