

## **Группа «Инград»**

Консолидированная промежуточная  
сокращенная финансовая отчетность  
за шесть месяцев, закончившихся  
30 июня 2018 года

## Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	6
Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	
1. Общая информация	7
2. Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	7
3. Основные положения учетной политики	12
4. Изменение в представлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, ранее выпущенной	16
5. Активы и обязательства, предназначенные для продажи	17
6. Основные средства	17
7. Инвестиционная недвижимость	18
8. Товарно-материальные запасы	19
9. Авансы выданные	20
10. Дебиторская задолженность	20
11. Займы выданные	20
12. Денежные средства и их эквиваленты	21
13. Уставный капитал	21
14. Убыток на акцию	21
15. Налог на прибыль	22
16. Кредиты и займы полученные	22
17. Кредиторская задолженность	23
18. Обязательства по договорам с покупателями	23
19. Резервы	24
20. Выручка	24
21. Себестоимость	25
22. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	26
23. Финансовые расходы	26
24. Прочие расходы, нетто	27
25. Операции со связанными сторонами	27
26. Сегментная информация	28
27. Финансовые инструменты и управление рисками	30
28. События после отчетной даты	33
29. Прочие раскрытия	34



# Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

**Акционерам и Совету директоров ПАО «Инград»**

## Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «Инград» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2018 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

## Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех

Аудируемое лицо: ПАО «Инград»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1027702002943  
Москва, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203



ПАО «Инград»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Страница 2

существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

#### Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2018 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

#### Прочие сведения

Обзорная проверка сравнительных показателей за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, не проводилась.



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

28 августа 2018 года



**Группа «Инград»**  
**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет**  
**о финансовом положении**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Прим.</b>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	6	189 868	196 151
Инвестиционная недвижимость	7	16 494 520	16 494 520
Отложенные налоговые активы		3 147 667	2 425 997
Дебиторская задолженность	10	358 486	437 063
Займы выданные	11	1 087 625	2 183 078
Прочие внеоборотные активы		26 292	28 165
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>21 304 458</b>	<b>21 764 974</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы	8	65 850 060	54 843 892
Авансы выданные	9	4 183 142	4 574 682
Дебиторская задолженность	10	2 376 974	2 233 044
Авансовые платежи по налогу на прибыль		5 162	3 837
Займы выданные	11	324 743	556 221
Активы, предназначенные для продажи	5	1 004 134	-
Денежные средства и их эквиваленты	12	4 632 337	2 338 921
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>78 376 552</b>	<b>64 550 597</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>99 681 010</b>	<b>86 315 571</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	13	41 216 541	41 216 541
Добавочный капитал		46 226 078	46 226 078
Непокрытый убыток		(73 718 876)	(70 729 862)
<b>Капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>13 723 743</b>	<b>16 712 757</b>
Неконтролирующая доля участия		120 021	(3 395)
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>13 843 764</b>	<b>16 709 362</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства		1 807 307	1 594 898
Кредиты и займы полученные	16	40 559 191	42 942 945
Кредиторская задолженность	17	2 735 607	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>45 102 105</b>	<b>44 537 843</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	16	18 724 881	9 718 100
Кредиторская задолженность	17	2 607 165	2 471 776
Обязательства по договорам с покупателями	18	17 067 744	11 500 265
Обязательства, связанные с активами, предназначенными для продажи	5	749 457	-
Текущие налоговые обязательства		262 458	168 429
Резервы	19	1 323 436	1 209 796
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>40 735 141</b>	<b>25 068 366</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>85 837 246</b>	<b>69 606 209</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>99 681 010</b>	<b>86 315 571</b>

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 28 августа 2018 года:

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 7 - 35, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

**Группа «Инград»**  
**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2018	2017 (без обзора, пересчитано)
(в тысячах российских рублей)			
Выручка	20	7 012 503	1 066 404
Себестоимость реализации	21	(5 721 907)	(1 093 036)
Валовая прибыль/(убыток)		1 290 596	(26 632)
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	22	(2 018 041)	(501 468)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости		-	992
Финансовые доходы		351 111	59 427
Финансовые расходы	23	(2 548 051)	(505 075)
Курсовые разницы		759	50 271
Прочие расходы, нетто	24	(43 819)	(23 996)
Убыток до налогообложения		(2 967 445)	(946 481)
Возмещение по налогу на прибыль	15	396 342	187 699
Убыток за период		(2 571 103)	(758 782)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(2 520 487)	(758 782)
- неконтролирующую долю участия		(50 616)	-
Общий совокупный доход за период		(2 571 103)	(758 782)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(2 520 487)	(758 782)
- неконтролирующей доле участия		(50 616)	-
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	14	(61,15)	(49,85)

**Группа «Инград»**  
**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

		Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Прим.</b>						
<b>Остаток на 1 января 2017 года (пересчитано)</b>		<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(58 752 430)</b>	<b>2 694 489</b>	<b>-</b>	<b>2 694 489</b>
Убыток и общий совокупный доход за период (без обзора, пересчитано)		-	-	(758 782)	(758 782)	-	(758 782)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (без обзора, пересчитано)</b>		<b>15 220 793</b>	<b>46 226 126</b>	<b>(59 511 212)</b>	<b>1 935 707</b>	<b>-</b>	<b>1 935 707</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>		<b>41 216 541</b>	<b>46 226 078</b>	<b>(70 729 862)</b>	<b>16 712 757</b>	<b>(3 395)</b>	<b>16 709 362</b>
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	2	-	-	(298 759)	(298 759)	-	(298 759)
Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года	2	-	-	(169 768)	(169 768)	-	(169 768)
<b>Остаток на 1 января 2018 года (скорректированный)</b>		<b>41 216 541</b>	<b>46 226 078</b>	<b>(71 198 389)</b>	<b>16 244 230</b>	<b>(3 395)</b>	<b>16 240 835</b>
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	(2 520 487)	(2 520 487)	(50 616)	(2 571 103)
Приобретения дочерних обществ с неконтролирующей долей		-	-	-	-	174 032	174 032
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>		<b>41 216 541</b>	<b>46 226 078</b>	<b>(73 718 876)</b>	<b>13 723 743</b>	<b>120 021</b>	<b>13 843 764</b>

**Группа «Инград»**  
**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2018	2017
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			<i>(без обзора, пересчитано)</i>
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от покупателей		14 485 653	828 926
Денежные платежи поставщикам		(14 063 777)	(606 907)
Выплаты персоналу		(637 220)	(190 717)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(456 380)	(131 943)
Уплата налога на прибыль		(35 904)	(68 608)
Проценты уплаченные		(2 948 384)	(924 908)
Прочие платежи		(310 843)	(13 504)
<b>Чистое использование денежных средств в операционной деятельности</b>		<b>(3 966 855)</b>	<b>(1 107 661)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(288 645)	(779 640)
Поступления от погашения выданных займов		522 012	707 044
Полученные проценты		90 487	39 706
Денежные средства приобретенной выбывающей группы		17 891	-
Поступления от продажи основных средств		3 002	559
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(27 021)	(3 242)
Размещение краткосрочных депозитов в банках		-	(42 991)
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		-	51 126
Поступления от продажи дочерних компаний		-	1 500
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		-	268 276
Поступление от продажи активов для продажи		-	350 000
<b>Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>317 726</b>	<b>592 338</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(3 711)	(1 338)
Привлечение кредитов и займов		22 297 473	4 541 454
Погашение кредитов и займов		(16 338 136)	(9 055 217)
Погашение облигационного займа		(247)	-
Размещение облигационного займа		-	5 000 000
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>5 955 379</b>	<b>484 899</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(22)	483
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		2 306 228	(29 941)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода до применения МСФО (IFRS) 9</b>	12	<b>2 338 921</b>	<b>142 095</b>
<b>Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств</b>		<b>(12 812)</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	12	<b>4 632 337</b>	<b>112 154</b>



## 1. Общая информация

### 1.1. Описание деятельности

ПАО «Инград» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года в форме открытого акционерного общества (перерегистрирована в качестве публичного акционерного общества в июле 2015 года) и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москве.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14.

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года материнской компанией Группы являлось ООО «Концерн «РОССИУМ». По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа контролировалась Авдеевым Р.И.

### 1.2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

На бизнес Компании и ее дочерних компаний оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы.

### 1.3. Сезонность деятельности

Деятельность Группы не подвержена ярко выраженному влиянию сезонных колебаний.

## 2. Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

### 2.1 Основы подготовки

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. Данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность следует рассматривать вместе с консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, которая была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

### 2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Основные положения учетной политики и критические бухгалтерские оценки и профессиональные суждения, применяющиеся в процессе подготовки данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики и бухгалтерских оценок и профессиональных суждений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2017 год, за исключением положений, описанных в Примечании 2.5.

### **2.3 Оценка справедливой стоимости**

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действует группа специалистов по оценке, которые в целом отвечают за надзор за проведением всех существенных оценок справедливой стоимости, включая оценки Уровня 3, и отчитываются непосредственно перед финансовым директором предприятия.

Группа специалистов по оценке на регулярной основе проверяет существенные ненаблюдаемые исходные данные и корректировки оценок. Если для оценки справедливой стоимости применяется информация, получаемая от третьих лиц, например, котировки от брокера или агентств по определению цены, то группа специалистов по оценке анализирует полученное подтверждение от третьих лиц на предмет обоснования вывода о соответствии данной оценки требованиям МСФО, включая определение уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому данная оценка должна быть отнесена.

По существенным вопросам, связанным с оценкой, группа специалистов по оценке отчитывается перед аудиторским комитетом Группы.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т.е. такие, как цены) либо косвенно (т.е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

#### **Стандарты выпущенные, но еще не вступившие в силу**

Ряд новых стандартов и поправок к стандартам вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью их досрочного применения. Однако Группа не применяла досрочно новые стандарты и поправки к стандартам при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

### **2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

Статьи, включенные в консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы, оцениваются, используя валюту, которая лучше всего отражает экономическую суть лежащих в основе событий или обстоятельств, касающихся данной Группы (далее – «функциональная валюта»).

Функциональной валютой и валютой представления настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности является российский рубль.

### **2.5 Изменение учетной политики и порядка представления данных**

Перечисленные ниже стандарты и разъяснения к МСФО вступили в силу с 1 января 2018 года:

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (с изменениями, внесенными в июле 2014 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).**

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 года и вступает в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).**

**Поправки к МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущены 12 апреля 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты).**

С 1 января 2018 года в силу вступает ряд поправок к действующим стандартам, но они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

## 2.5.1 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 года.

### Классификация финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории оценки финансовых активов: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, главным образом, определяется на основании бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и предусмотренных договором потоков денежных средств по этому активу. Стандарт упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие в МСФО (IAS) 39 требования в отношении классификации финансовых обязательств. Вместе с тем, в отличие от порядка, предусмотренного МСФО (IAS) 39, согласно которому все изменения справедливой стоимости обязательств, отнесенных в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признавались в составе прибыли или убытка, в соответствии с порядком, предусмотренным МСФО (IFRS) 9, эти изменения в общем случае представляются следующим образом:

- та часть изменения справедливой стоимости финансового обязательства, которая обусловлена изменениями собственного кредитного риска, представляется в составе прочего совокупного дохода; и
- оставшаяся часть изменения справедливой стоимости представляется в составе прибыли или убытка.

В следующей таблице показаны исходные оценочные категории согласно МСФО (IAS) 39 и новые оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 для финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

	Прим.	Исходная классификация согласно МСФО (IAS) 39	Новая классифи- кация согласно МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39	Изменение основы оценки	Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	12	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 338 921	(6 428)	2 332 493
Займы выданные	11	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	1 943 646	(293 454)	1 650 192
Займы выданные	11	Займы выданные и дебиторская задолженность	По справедливой стоимости*	795 653	-	795 653
Дебиторская задолженность	10	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 569 090	(73 567)	2 495 523
<b>Всего финансовых активов</b>				<b>7 647 310</b>	<b>(373 449)</b>	<b>7 273 861</b>

\* Часть займов выданных была классифицирована как оцениваемые в обязательном порядке по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по причине несоответствия критерию SPPI.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков».

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39. То, каким образом Группа применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении оценки обесценения, поясняется в Примечании 3.1.3.

### Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, были применены ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже.

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за шесть месяцев, закончившихся

## Группа «Инград»

### Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

30 июня 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года, как правило, не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 30 июня 2018 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату.

- Оценки определения бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив для получения предусмотренных договором денежных потоков, были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

В следующей таблице приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 9 на резервы собственного капитала и нераспределенную прибыль:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Влияние применения МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года</b>
<b>Нераспределенная прибыль</b>	
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9:	
- Денежные средства и их эквиваленты	(6 428)
- Займы выданные	(293 454)
- Дебиторская задолженность	(73 567)
Отложенный налог на прибыль	74 690
<b>Влияние по состоянию на 1 января 2018 года</b>	<b>(298 759)</b>

#### 2.5.2 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

С 1 января 2018 года вступил в силу МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Новый стандарт заменил ранее действующие стандарты IAS 18 «Выручка» и IAS 11 «Строительные контракты» и соответствующие интерпретации. МСФО (IFRS) 15 устанавливает, как и когда определять доходы от договоров с клиентами. Отправной точкой стандарта является договор с клиентом, к которому должна применяться пятиступенчатая модель. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо на протяжении времени, либо в определенный момент времени.

С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия (ДДУ), а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми в общем порядке.

В результате применения нового стандарта Группа изменила момент признания выручки по объектам недвижимости, реализованным по ДДУ, заключенным после 1 января 2017 года, расторжение которых в одностороннем порядке не предусмотрено договором.

В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по всем ДДУ признавалась в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей для возведения многоквартирных домов. При определении цены операции МСФО (IFRS) 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

А также в связи с переходом на признание выручки по части ДДУ в течение времени капитализация процентов по заемным средствам прекращается в момент готовности объектов к продаже, в связи с чем проценты, начисленные за прошлые периоды и капитализированные в строительные работы в составе товарно-материальных запасов в продаваемых объектах, по состоянию на 1 января 2018 года были списаны.

Применение новых стандартов в отношении момента признания выручки по договорам на строительство и прочей выручки не приводит к изменениям в отношении момента признания выручки.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом C3(b) МСФО (IFRS) 15. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались.

В таблице ниже приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 15 на нераспределенную прибыль.

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**Влияние применения  
МСФО (IFRS) 15 по  
состоянию на 1 января  
2018 года**

*(в тысячах российских рублей)*

**Нераспределенная прибыль**

Выручка от продажи объектов недвижимости	2 629 005
Себестоимость проданных объектов недвижимости*	(2 407 848)
Финансовые доходы	5 288
Финансовые расходы, включая значительный компонент финансирования	(355 916)
Отложенный налог на прибыль	(40 297)

**Влияние МСФО (IFRS) 15 (по состоянию на 1 января 2018 года)** **(169 768)**

\* В состав себестоимости проданных объектов недвижимости включен резерв по убыточным контрактам в размере 83 907 тыс. руб.

В следующей таблице представлена общая информация об оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 15 влиянии на промежуточный отчет о финансовом положении Группы по состоянию на 30 июня 2018 года и на ее консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, по каждой затрагиваемой влиянием перехода статье. На консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств Группы за шестимесячный период, закончившийся 30 июня 2018 года, какого-либо значительного влияния оказано не было.

Влияние на консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении:

<b>30 июня 2018 года</b>	<b>Прим.</b>	<b>Представлено</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
<b>Активы</b>				
Отложенные налоговые активы		3 147 667	(94 386)	3 053 281
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>21 304 458</b>	<b>(94 386)</b>	<b>21 210 072</b>
Товарно-материальные запасы	8	65 850 060	5 738 721	71 588 781
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	10	2 376 974	(1 233 466)	1 143 508
<b>Оборотные активы</b>		<b>78 376 552</b>	<b>4 505 255</b>	<b>82 881 807</b>
<b>Всего активов</b>		<b>99 681 010</b>	<b>4 410 869</b>	<b>104 091 879</b>
<b>Собственный капитал</b>				
Непокрытый убыток		(73 718 876)	22 483	(73 696 393)
<b>Капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>13 723 743</b>	<b>22 483</b>	<b>13 746 226</b>
<b>Неконтролирующая доля участия</b>		<b>120 021</b>	<b>-</b>	<b>120 021</b>
<b>Всего капитала</b>		<b>13 843 764</b>	<b>22 483</b>	<b>13 866 247</b>
<b>Обязательства</b>				
Отложенные налоговые обязательства		1 807 307	(305 678)	1 501 629
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>45 102 105</b>	<b>(305 678)</b>	<b>44 796 427</b>
Обязательства по договорам с покупателями	18	17 067 744	4 812 077	21 879 821
Резервы		1 323 436	(118 013)	1 205 423

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

<b>30 июня 2018 года</b> <i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Прим.</b>	<b>Представлено</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>40 735 141</b>	<b>4 694 064</b>	<b>45 429 205</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>85 837 246</b>	<b>4 388 386</b>	<b>90 225 632</b>
<b>Итого капитала и обязательств</b>		<b>99 681 010</b>	<b>4 410 869</b>	<b>104 091 879</b>

Влияние на консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года</b> <i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Прим.</b>	<b>Представлено</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15</b>
<b>Продолжающаяся деятельность</b>				
Выручка	20	7 012 503	(3 891 820)	3 120 683
Себестоимость реализации	21	(5 721 907)	(3 279 468)	(2 442 439)
Валовая прибыль		1 290 596	(612 352)	678 244
Финансовые расходы	23	(2 548 051)	294 071	(2 253 980)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(2 967 445)</b>	<b>(318 281)</b>	<b>(3 285 726)</b>
Возмещение по налогу на прибыль		396 342	170 996	567 338
<b>Убыток за период</b>		<b>(2 571 103)</b>	<b>(147 285)</b>	<b>(2 718 388)</b>
<b>Общий совокупный доход за период</b>		<b>(2 571 103)</b>	<b>(147 285)</b>	<b>(2 718 388)</b>

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

При подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и при подготовке последней годовой финансовой отчетности, за исключением изменений, связанных с применением Группой МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 (Примечание 2), вступивших в силу с 1 января 2018 года.

#### **3.1 Финансовые активы и финансовые обязательства**

##### **3.1.1 Классификация финансовых инструментов**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

##### **Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость**

- «Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, по которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации – разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).
- «Валовая балансовая стоимость финансового актива», оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:



- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы. В отчетном периоде случаи такой классификации отсутствовали.

### **Реклассификация**

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, в котором Группа изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Группа должна реклассифицировать финансовые активы только в том случае, если она изменила бизнес-модель, используемую для управления этими финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко. Подобные изменения должны определяться высшим руководством Группы как следствие внешних или внутренних изменений и должны быть значительными для деятельности Группы и очевидными для внешних сторон. Соответственно, изменение цели бизнес-модели Группы может происходить тогда и только тогда, когда Группа начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям; например, когда имело место приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса.

Классификация финансовых обязательств после первоначального признания не подлежит изменению.

### **3.1.2 Прекращение признания**

#### **Финансовые активы**

Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Группой или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

#### **Финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой

стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

### 3.1.3 Обесценение

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- Денежные средства и депозиты в банках;
- Дебиторская задолженность по амортизированной стоимости;
- Займы выданные, учитываемые по амортизированной стоимости.

Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными.

12-месячные ожидаемые кредитные убытки – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

#### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- *в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающимися Группе в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Группа ожидает получить);
- *в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств.

#### **Кредитно-обесцененные финансовые активы**

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика (дебитора).

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения. Кроме того, кредитно-обесцененными считаются займы и дебиторская задолженность, просроченные на срок 90 дней или более.

#### **Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки**

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

#### **Значительное повышение кредитного риска**

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;

## Группа «Инград»

### Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

Группа использует статистические модели для анализа собранных данных и получения оценок вероятности дефолта за оставшийся период для позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий их изменений с течением времени.

Группа использует экспертное суждение при оценке прогнозной информации. Данная оценка основывается в том числе на информации из внешних источников. Группа использует эти прогнозы для корректировки оценок вероятности дефолта.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 30 дней.

#### **Определение понятия «дефолт»**

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 90 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

### **3.2 Выручка от продаж объектов недвижимости**

Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», начиная с 1 января 2018 года.

Выручка от продажи объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, коммерческой недвижимости и парковочных мест.

Момент перехода контроля – т.е. выполнения обязанности к исполнению - варьируется в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателями.

С 1 января 2018 года выручка признается на основе стадии готовности объекта незавершенного строительства, то есть «в течение времени», по тем ДДУ, в которых не предусмотрена возможность выхода покупателя в одностороннем порядке, и заключенных после 1 января 2017 года, а также по договорам купли-продажи.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и из общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

По расторгимым в одностороннем порядке договорам, заключенным до 1 января 2017 года, выручка признается в момент времени, а именно при вводе объекта строительства в эксплуатацию.

Группа оценивает значительный компонент финансирования (компонент, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю) в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование. Предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование. Значительный компонент финансирования включается в стоимость объекта строительства до момента его готовности к продаже и в земельные участки строящихся объектов до момента отражения их в себестоимости продаваемых объектов.

### **3.3 Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

Процентные доходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, значительный компонент финансирования по авансам полученным, суммы, отражающие высвобождение дисконта по

финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Группа не использовала практического освобождения в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

#### **Эффективная процентная ставка**

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся кредитно-обесцененными активами, Группа оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для кредитно-обесцененных финансовых активов эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

Расчет эффективной процентной ставки включает затраты по сделке, а также вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Затраты по сделке включают дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

#### **Расчет процентного дохода и расхода**

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства.

Однако по финансовым активам, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на основе валовой балансовой стоимости.

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

Информация о том, в каких случаях финансовые активы являются кредитно-обесцененными, представлена в Примечании 3.1.3.

### **4. Изменение в представлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, ранее выпущенной**

#### **(а) Пересмотр функциональной валюты**

Руководство материнской компании и руководство Группы проанализировали деятельность дочерних обществ Группы, зарегистрированных в иностранных юрисдикциях, в результате чего деятельность данных обществ была признана продолжением операций Группы ввиду отсутствия их самостоятельной деятельности. В результате функциональная валюта данных компаний была пересмотрена и изменена с доллара США на российский рубль.

Данные изменения были проведены в консолидированной финансовой отчетности Группы за 2017 год.

В результате данного пересмотра Группа внесла изменения в сравнительные показатели по состоянию на 30 июня 2017 года, как представлено ниже:

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

<b>Статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе</b>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 год (без обзора, отражено)</b>	<b>Корректировка</b>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 год (без обзора, пересчитано)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Курсовые разницы	(134 889)	185 160	50 271
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(1 131 641)</b>	<b>185 160</b>	<b>(946 481)</b>
<b>Убыток за период</b>	<b>(943 942)</b>	<b>185 160</b>	<b>(758 782)</b>
<b>Убыток, относимый на:</b>			
- собственников Компании	(943 942)	185 160	(758 782)
- неконтролирующую долю участия	-	-	-
Эффект от пересчета валют	185 160	(185 160)	-
<b>Общий совокупный убыток за период</b>	<b>(758 782)</b>	<b>-</b>	<b>(758 782)</b>

**(в) Изменения представления консолидированного отчета о движении денежных средств**

При составлении консолидированной финансовой отчетности за 2017 год Группа изменила учетную политику в части представления консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств. Группа изменила метод раскрытия денежных потоков от операционной деятельности с косвенного на прямой. Сравнительные показатели были пересчитаны.

**5. Активы и обязательства, предназначенные для продажи**

С целью расширения девелоперского портфеля в конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 51% акций в АО «Косметическое Объединение «Свобода» (далее – АО «Свобода»), производство косметических средств которого размещено на указанных участках. На момент получения контроля Группой было принято решение о реорганизации компании путем выделения косметического производства с его последующей продажей и перемещением. Таким образом, Группа при первоначальном признании классифицировала активы и связанные с ними обязательства косметического производства в качестве выбывающей группы в сумме 1 004 134 тыс. руб. и 749 457 тыс. руб., соответственно, по согласованной с потенциальным покупателем стоимости. Группа ожидает завершить сделку в 2019 году. С даты приобретения контроля до отчетной даты на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

**6. Основные средства**

	<b>Здания</b>	<b>Сооружения</b>	<b>Транспорт, машины и оборудование</b>	<b>Мебель и офисное оборудование</b>	<b>Незавершенное строительство</b>	<b>Итого</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	-	13 600	16 213	50 173	397 472	477 458
Поступления	-	-	1 905	1 337	-	3 242
Выбытия	-	-	(2 993)	(173)	(9 533)	(12 699)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	-	13 600	15 125	51 337	387 939	468 001
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Поступления	4 559	-	4 531	13 702	345	23 137
Выбытия	-	-	(1 768)	(2 496)	(123)	(4 387)

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

	<b>Здания</b>	<b>Сооружения</b>	<b>Транспорт, машины и оборудование</b>	<b>Мебель и офисное оборудование</b>	<b>Незавершенное строительство</b>	<b>Итого</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>87 702</b>	<b>18 210</b>	<b>34 858</b>	<b>151 721</b>	<b>320 733</b>	<b>613 224</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>						
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	<b>-</b>	<b>9 381</b>	<b>13 078</b>	<b>38 691</b>	<b>397 472</b>	<b>458 622</b>
Начисление	-	577	425	2 773	-	3 775
Выбытия	-	-	(2 599)	(61)	(9 533)	(12 193)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	<b>-</b>	<b>9 958</b>	<b>10 904</b>	<b>41 403</b>	<b>387 939</b>	<b>450 204</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>3 301</b>	<b>12 255</b>	<b>12 582</b>	<b>49 796</b>	<b>320 389</b>	<b>398 323</b>
Начисление	5 109	1 384	3 290	17 004	-	26 787
Выбытия	-	-	(1 754)	-	-	(1 754)
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>8 410</b>	<b>13 639</b>	<b>14 118</b>	<b>66 800</b>	<b>320 389</b>	<b>423 356</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	<b>-</b>	<b>3 642</b>	<b>4 221</b>	<b>9 934</b>	<b>-</b>	<b>17 797</b>
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>79 842</b>	<b>5 955</b>	<b>19 513</b>	<b>90 719</b>	<b>122</b>	<b>196 151</b>
<b>На 30 июня 2018 года</b>	<b>79 292</b>	<b>4 571</b>	<b>20 740</b>	<b>84 921</b>	<b>344</b>	<b>189 868</b>

## **7. Инвестиционная недвижимость**

На 30 июня 2018 года Группа владела 16 368 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2017г.: 16 368 га в Московской области).

	<b>Земельные участки</b>	<b>Земельные участки со зданиями</b>	<b>Итого</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	<b>15 516 148</b>	<b>67 100</b>	<b>15 583 248</b>
Поступления	100	-	100
Выбытия	(37 646)	-	(37 646)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	<b>15 478 602</b>	<b>67 100</b>	<b>15 545 702</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>16 429 160</b>	<b>65 360</b>	<b>16 494 520</b>
Поступления	-	-	-
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>16 429 160</b>	<b>65 360</b>	<b>16 494 520</b>

Инвестиционная недвижимость Группы представлена в основном земельными участками, расположенными в разных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков - для индивидуального жилищного строительства.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года.

Подход руководства к определению справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, не изменился по сравнению с подходом, использованным для определения



**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

справедливой стоимости земельных участков на 31 декабря 2017 года. Определение справедливой стоимости было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

В результате проведенной оценки существенных изменений в справедливой стоимости земельных участков с 31 декабря 2017 года по 30 июня 2018 года не выявлено.

По состоянию на 30 июня 2018 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 6 037 115 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 7 754 139 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, Группа понесла операционные расходы в размере 44 099 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г.: 40 710 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог.

## **8. Товарно-материальные запасы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	43 336 984	39 359 489
Недвижимость в проектах, по которым не открыты продажи	20 299 814	13 604 353
Готовая продукция	2 110 895	1 834 184
Прочие товарно-материальные запасы	102 367	45 866
<b>Итого товарно-материальные запасы</b>	<b>65 850 060</b>	<b>54 843 892</b>

Товарно-материальные запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
По себестоимости	53 618 314	42 701 153
По возможной цене реализации	12 231 746	12 142 739
<b>Итого</b>	<b>65 850 060</b>	<b>54 843 892</b>

В конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством покупки 51% в акционерном капитале АО «Свобода» и 51% в уставном капитале ООО «Фортено», стоимость покупки которых составила 5 270 млн. руб. с учетом дисконтирования платежей согласно графику рассрочки. Оставшиеся 49% в указанных компаниях планируются к выкупу по завершении реорганизации указанных дочерних предприятий, как описано в Примечании 5.

Также в первом полугодии 2018 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы, стоимость приобретения которых составила 4 167 млн. руб., в том числе уплаченный в 2017 году аванс в размере 2 700 млн. руб.

В течение первого полугодия 2018 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы в размере 958 213 тыс. руб. (первое полугодие 2017 г.: 180 836 тыс. руб.).

В первом полугодии 2018 года Группа признала чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов в размере 17 780 тыс. руб. (первое полугодие 2017 г.: чистое снижение стоимости товарно-материальных запасов 61 468 тыс. руб., которое включает в себя восстановление стоимости товарно-материальных запасов в размере 23 553 тыс. руб.). Обесценение товарно-материальных запасов на 30 июня 2018 года составило 3 675 607 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 3 721 307 тыс. руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения. По состоянию на 30 июня 2018 года товарно-материальные запасы балансовой стоимостью 46 176 110 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 23 347 555 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**9. Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Авансы выданные поставщикам	4 235 168	4 626 792
За вычетом резерва под обесценение авансов	(52 026)	(52 110)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>4 183 142</b>	<b>4 574 682</b>

**10. Дебиторская задолженность**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Торговая дебиторская задолженность, включая активы по договору	2 007 973	1 790 808
Прочая дебиторская задолженность по амортизированной стоимости	782 130	857 258
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	143 186	143 186
Задолженность персонала перед организацией по оплате труда	-	138
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(300 386)	-
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	-	(222 300)
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>2 632 903</b>	<b>2 569 090</b>
<b>Нефинансовые активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	64 421	66 587
Авансовые платежи по прочим налогам	32 632	31 598
Расходы будущих периодов	5 504	2 832
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>102 557</b>	<b>101 017</b>
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>2 735 460</b>	<b>2 670 107</b>

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков, отраженных в составе инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости в размере 100 325 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 100 325 тыс. руб.). Долгосрочная часть по указанному договору по состоянию на 30 июня 2018 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 434 677 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2017 г.: 437 063 тыс. руб.).

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 27.

**11. Займы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Внеоборотные активы</b>		
Займы выданные по амортизированной стоимости	1 242 568	1 387 425
Займы выданные по справедливой стоимости	-	795 653
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(154 943)	-
<b>Оборотные активы</b>		
Займы выданные по амортизированной стоимости	362 490	556 221
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(37 747)	-
<b>Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов</b>	<b>1 412 368</b>	<b>2 739 299</b>

Займы были выданы, в среднем, под процентную ставку 11% по займам в составе внеоборотных активов и 3% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были продисконтированы под 12,5%.

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Основная сумма займов выданных в составе внеоборотных активов согласно условиям договоров погашается в период до двух лет.

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 27.

**12. Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Краткосрочные депозиты в банках	4 378 509	2 094 001
Текущие счета в банках	266 529	244 804
Касса	111	116
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 812)	-
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>4 632 337</b>	<b>2 338 921</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4,22 - 6,35% годовых (31 декабря 2017 г.: рублевые депозиты под 5,57-8,15% годовых) сроком менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже В по международной шкале.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки, представлены в Примечании 27.

**13. Уставный капитал**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Количество акций в обращении (штук)</b>	<b>Обыкновенные акции</b>	<b>Итого</b>
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	41 216 541	41 216 541	41 216 541
<b>На 30 июня 2018 года</b>	41 216 541	41 216 541	41 216 541

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 акция (2017 г.: 45 216 541 акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2017 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

**14. Убыток на акцию**

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности рассчитывается следующим образом:

<b>Базовый и разводненный убыток на акцию</b>	<b>Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода</b>	<b>Чистый убыток за период, принадлежащий собственникам Компании (тыс. руб.)</b>	<b>Убыток на акцию (руб.)</b>
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	41 216 541	(2 520 487)	(61,15)
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (без обзора)	15 220 793	(758 782)	(49,85)

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**15. Налог на прибыль**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Текущие расходы по налогу на прибыль	1 911	23 185
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 468	(281)
Доход по отложенному налогу	(410 721)	(210 603)
<b>Итого возмещение по налогу на прибыль</b>	<b>(396 342)</b>	<b>(187 699)</b>

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12,5% и 26,5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года</b>		<b>Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	
		<b>%</b>		<b>%</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(2 967 445)</b>	<b>100</b>	<b>(946 481)</b>	<b>100</b>
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(593 489)	20	(189 296)	20
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	180 169	(6)	37 831	(4)
Использование ранее непризнанных налоговых активов	(14 148)	0	(81 361)	9
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	18 658	(1)	45 408	(5)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 468	0	(281)	0
<b>Возмещение по налогу на прибыль</b>	<b>(396 342)</b>	<b>13</b>	<b>(187 699)</b>	<b>20</b>

**16. Кредиты и займы полученные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Год погашения</b>	<b>30 июня</b>	<b>31 декабря</b>
			<b>2018 года</b>	<b>2017 года</b>
	ключевая ставка ЦБ+			
Банковские кредиты	+3,00%-6,00%	2019-2025	15 913 753	15 975 375
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2019-2022	9 967 839	10 719 203
Облигационный займ	11,25%-11,50%	2019-2022	9 998 744	14 997 086
Займы	8,00%-15,00%	2019-2022	4 678 855	1 251 281
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>			<b>40 559 191</b>	<b>42 942 945</b>
Займы	0%-13,00%	2018-2019	8 674 637	8 035 479
Облигационный займ	11,25%-13,00%	2018-2019	5 252 816	282 710
Банковские кредиты	10,5%-19,00%	2018-2019	3 671 864	1 349 016
	ключевая ставка ЦБ+			
Банковские кредиты	+3,00%-6,00%	2018-2019	1 125 564	50 895
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>			<b>18 724 881</b>	<b>9 718 100</b>
<b>Итого кредиты и займы</b>			<b>59 284 072</b>	<b>52 661 045</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10,05% (31 декабря 2017г.: 12,36%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 7) и товарно-материальные запасы (Примечание 8).

В течение первого полугодия 2018 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам (Примечание 8).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

	<b>31 декабря 2017 года</b>	<b>Привлечение</b>	<b>Погашение</b>	<b>Прочие неденеж- ные изменения</b>	<b>30 июня 2018 года</b>
<i>(в тысячах руоссийских рублей)</i>					
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	51 282 593	22 297 473	(16 338 383)	504 546	57 746 229
Обязательства по финансовой аренде	18 473	-	(3 711)	6 657	21 419
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>51 301 066</b>	<b>22 297 473</b>	<b>(16 342 094)</b>	<b>511 203</b>	<b>57 767 648</b>

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2018 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 537 843 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: 1 378 452 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2018 года остаток по облигационным займам, выпущенным в течение 2017 года, составил 15 251 560 тыс. руб., ставки купона по первому и второму облигационным выпускам составляли 10,5% и 10,25%, соответственно.

## **17. Кредиторская задолженность**

	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>Финансовые обязательства</b>		
Торговая кредиторская задолженность	5 039 511	2 323 291
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	203 415	129 872
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	78 427	140
Задолженность по финансовой аренде	21 419	18 473
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>5 342 772</b>	<b>2 471 776</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>5 342 772</b>	<b>2 471 776</b>

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн. руб. сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. Сумма задолженности по состоянию на 30 июня 2018 года отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 2 708 млн. руб.

## **18. Обязательства по договорам с покупателями**

	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	16 976 898	11 301 945
Авансы, полученные по договорам на строительство	60 992	79 523
Прочие авансы полученные	29 854	118 797
<b>Итого обязательства по договорам с покупателями</b>	<b>17 067 744</b>	<b>11 500 265</b>

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**19. Резервы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
Резерв по убыточным контрактам и договорам с покупателями	459 041	218 253
Резерв на завершение строительства	377 552	489 151
Резервы по судебным искам	277 388	324 637
Резерв по гарантийным обязательствам	125 123	124 711
Резервы по неиспользованным отпускам	79 022	49 858
Прочие резервы	5 310	3 186
<b>Итого резервы</b>	<b>1 323 436</b>	<b>1 209 796</b>

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Судебные иски</b>	<b>Резерв на завершение строительства</b>	<b>Резерв по убыточным контрактам</b>	<b>Прочие резервы</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	<b>326 187</b>	<b>758 034</b>	<b>218 253</b>	<b>135 285</b>	<b>1 437 759</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	-	-	-	8 884	8 884
Использование резерва	(10 485)	(414 496)	-	(14 473)	(439 454)
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (без обзора)</b>	<b>315 702</b>	<b>343 538</b>	<b>218 253</b>	<b>129 696</b>	<b>1 007 189</b>
<b>Остаток на 1 января 2018 года до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15</b>	<b>324 637</b>	<b>489 151</b>	<b>218 253</b>	<b>177 755</b>	<b>1 209 796</b>
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 15	-	-	83 907	-	83 907
<b>Остаток на 1 января 2018 года после корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15</b>	<b>324 637</b>	<b>489 151</b>	<b>302 160</b>	<b>177 755</b>	<b>1 293 703</b>
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	(4 141)	-	208 317	67 849	272 025
Использование резерва	(43 108)	(111 599)	(51 436)	(37 712)	(243 855)
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	1 563	1 563
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>277 388</b>	<b>377 552</b>	<b>459 041</b>	<b>209 455</b>	<b>1 323 436</b>

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, в части, относящейся к признанным в реализации объектам по ДДУ до 1 января 2017 года или с возможностью расторжения, а также убыток по договорам на строительство. Резерв по гарантийным обязательствам определен, исходя из среднегодовых расходов по устранению дефектов в сданных домах из расчета на последующие пять лет после ввода в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от правил и нормативов по строительству, прогнозных цен на строительные материалы и услуги, а также сроков выполнения работ. Величина резерва по судебным искам определена руководством исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению и удовлетворению исков физических лиц в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

**20. Выручка**

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотношенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года и 30 июня 2017 года:



**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

	<b>Земельный банк</b>		<b>Девелопмент</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>в тысячах российских рублей)</i>		<i>(без обзора)</i>		<i>(без обзора)</i>
<b>Географические сегменты</b>				
Москва	-	-	4 497 793	2 329
Московская область	3 904	9 005	2 510 806	1 055 070
<b>Итого</b>	<b>3 904</b>	<b>9 005</b>	<b>7 008 599</b>	<b>1 057 399</b>
<b>Основные виды продукции/услуг</b>				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	6 733 209	1 036 277
Выручка от оказания прочих услуг	3 904	9 005	200 015	5 055
Выручка от переуступки прав требования	-	-	29 846	-
Выручка по договорам на строительство	-	-	45 529	16 067
<b>Итого</b>	<b>3 904</b>	<b>9 005</b>	<b>7 008 599</b>	<b>1 057 399</b>
<b>Метод признания выручки</b>				
<b><i>В течение времени</i></b>				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	5 609 972	-
Выручка по договорам на строительство	-	-	45 529	16 067
<b><i>В определенный момент времени</i></b>				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	1 123 237	1 036 277
Выручка от оказания прочих услуг	3 904	9 005	200 015	5 055
Выручка от переуступки прав требования	-	-	29 846	-
<b>Итого</b>	<b>3 904</b>	<b>9 005</b>	<b>7 008 599</b>	<b>1 057 399</b>

Выручка за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года отражена в соответствии с прежней учетной политикой Группы и без учета изменений в связи с применением МСФО (IFRS) 15.

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, была признана сумма в размере 641 537 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки через два – три года после отчетной даты.

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 10,2 млрд. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

## **21. Себестоимость**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		<i>(без обзора)</i>
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	4 643 706	-
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	925 964	1 020 226
Себестоимость прочих услуг	63 913	2 726
Себестоимость договоров на строительство	35 872	8 616
Себестоимость от переуступки прав требования	34 672	-
Снижение стоимости товарно-материальных запасов	17 780	61 468
<b>Итого себестоимость</b>	<b>5 721 907</b>	<b>1 093 036</b>

## 22. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	2018	2017 (без обзора)
<b>Заработная плата и страховые взносы</b>		
Расходы на оплату труда	660 620	188 569
Страховые взносы в пенсионный фонд	115 554	29 819
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	47 963	12 884
<b>Итого заработная плата и страховые взносы</b>	<b>824 137</b>	<b>231 272</b>
<b>Коммерческие расходы</b>		
Реклама и маркетинговые исследования	457 806	65 658
Агентское вознаграждение	54 303	749
Эксплуатационные услуги	20 252	7 213
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8 410	-
Прочее	96 299	-
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>637 070</b>	<b>73 620</b>
<b>Общехозяйственные и административные расходы</b>		
Налоги	128 310	79 556
Аренда	112 162	26 091
Информационные, консультационные услуги	64 405	8 681
Электроэнергия и коммунальные услуги	60 016	20 384
Расходы на обеспечение безопасности	32 574	15 830
Ремонт и техническое обслуживание	26 441	10 877
Материалы	24 829	18 675
IT услуги	18 987	282
Амортизация основных средств	17 921	3 775
Амортизация нематериальных активов	6 517	4 999
Расходы на связь	6 355	2 513
Прочее	58 317	4 913
<b>Итого общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>556 834</b>	<b>196 576</b>
<b>Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>2 018 041</b>	<b>501 468</b>

## 23. Финансовые расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	2018	2017 (без обзора)
Проценты по кредитам и займам полученным	2 645 260	682 868
Проценты по облигационным займам	819 777	-
Банковские услуги	4 443	1 708
Проценты по финансовой аренде	1 623	1 335
Изменение резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	6 384	-
Прочие финансовые расходы	28 777	-
За вычетом расходов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 8)	(958 213)	(180 836)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>2 548 051</b>	<b>505 075</b>

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**24. Прочие расходы, нетто**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017 (без обзора)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Пени и штрафы полученные	9 783	43
Восстановление резерва по судебным искам	4 141	-
Доход от списания кредиторской задолженности	3 574	26
Штрафы и пени уплаченные	(30 679)	(2 099)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(9 264)	(19 689)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	(5 960)	(9 498)
Прочее	(15 414)	7 221
<b>Итого прочие расходы, нетто</b>	<b>(43 819)</b>	<b>(23 996)</b>

**25. Операции со связанными сторонами**

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года представлено ниже:

	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
<b>В составе долгосрочных активов и обязательств:</b>		
Займы выданные	139 890	-
Кредиты и займы полученные	(22 738 348)	(26 153 283)
<b>В составе краткосрочных активов и обязательств:</b>		
Товарно-материальные запасы (капитализированные процентные расходы)	1 304 824	1 147 982
Авансы выданные	2 404	-
Дебиторская задолженность	20 980	72
Займы выданные	21 929	-
Денежные средства и их эквиваленты	2 923 332	1 628 450
Кредиты и займы полученные	(13 762 203)	(8 508 021)
Кредиторская задолженность	(2 546)	(294)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 10.29% на срок от года до восьми лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 21 969 328 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2018 и 2017 годов представлены ниже:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017 (без обзора)</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Выручка	49	1 284
Себестоимость	(1 296)	(31 144)
Коммерческие и административные расходы	(47 258)	(8 216)
Финансовые доходы	63 037	14 350
Финансовые расходы	(1 394 358)	(228 375)

**Группа «Инград»**  
**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**Вознаграждение ключевому управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017 (без обзора)</b>
Заработная плата	155 878	20 130
Выплаты по расторжению трудового договора	3 218	11 750
Страховые взносы в Пенсионный фонд	26 151	2 815
Страхование	-	1 177
<b>Итого вознаграждение ключевого управленческого персонала</b>	<b>185 247</b>	<b>35 872</b>

## 26. Сегментная информация

***Продукты и услуги, подлежащие раскрытию как источники получения дохода по сегментам***

Группа определила, что Президент является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

В 2017 году Группа пересмотрела свой подход к определению операционных сегментов. Сегменты «Коттеджные и дачные поселки» и «Многоквартирные жилые комплексы» были объединены в новый сегмент «Девелопмент», так как Группа сократила деятельность по строительству коттеджей и дачных поселков и в настоящее время занимается исключительно реализацией ранее созданных объектов, в связи с чем результаты деятельности по данному виду продаж анализируются совместно с реализацией других объектов недвижимости.

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в состав запасов);
- девелопмент (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов);

В частности, в Группе создан специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание рынка земельных участков и опыт в таких операциях. Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика, а также выносят рекомендации о целесообразности продажи или дальнейшего удержания.

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет раздельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3 в консолидированной отчетности за 2017 год.

Оценка результатов деятельности сегментов осуществляется руководством Группы на основе показателя прибыли до налогообложения каждого сегмента. Прочая информация, предоставляемая руководству Группы, за исключением информации, указанной ниже, оценивается так же, как и данные, представленные в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

**Группа «Инград»**  
**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**Сегментная выручка и результаты**

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Земельный банк</b>	<b>Девелопмент</b>	<b>Итого</b>
<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018</b>			
Итого выручка по сегменту	3 946	7 009 195	7 013 141
Межсегментные операции	(42)	(596)	(638)
<b>Выручка от внешней реализации</b>	<b>3 904</b>	<b>7 008 599</b>	<b>7 012 503</b>
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>6 139</b>	<b>(2 973 584)</b>	<b>(2 967 445)</b>
<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 (без обзора)</b>			
Итого выручка по сегменту	9 005	1 057 399	1 066 404
Межсегментные операции	-	-	-
<b>Выручка от внешней реализации</b>	<b>9 005</b>	<b>1 057 399</b>	<b>1 066 404</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(393 520)</b>	<b>(552 961)</b>	<b>(946 481)</b>

**Сегментные активы и обязательства**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	18 822 165	19 261 339
Девелопмент	83 706 810	71 336 761
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>102 528 975</b>	<b>90 598 100</b>
Исключение операций между сегментами	(2 847 965)	(4 282 529)
<b>Итого активы</b>	<b>99 681 010</b>	<b>86 315 571</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	3 073 293	12 405 218
Девелопмент	85 611 918	61 483 520
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>88 685 211</b>	<b>73 888 738</b>
Исключение операций между сегментами	(2 847 965)	(4 282 529)
<b>Итого обязательства</b>	<b>85 837 246</b>	<b>69 606 209</b>

## **27. Финансовые инструменты и управление рисками**

### **Классификация в отчетности и справедливая стоимость**

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2018 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, включая активы по договорам с покупателями, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости. Справедливая стоимость данных активов, а также финансовых обязательств, относится к Уровню 3 иерархии оценки справедливой стоимости, за исключением выпущенных облигаций, которые относятся к Уровню 1.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство полагает, что справедливая стоимость активов и обязательств существенно не отличается от их балансовой стоимости.

### **Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков**

Основная часть дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по договорам долевого участия, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий.

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за объекты инфраструктуры и земельные участки. Займы выданные, как правило, предоставляются компаниям-партнерам.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Группа присваивает рейтинги качества контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody's и Standard and Poor's;

- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе финансовой информации о контрагентах, истории платежей и сравнительной информации из внешних источников.

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, используемым рейтинговыми агентствами.

По прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики списания дебиторской задолженности за последние два года.

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2018 года и 1 января 2018 года.



**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

<b>30 июня 2018 года</b> <i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Стадия 1</b> <b>12-</b> <b>месячные</b> <b>ожидаемые</b> <b>кредитные</b> <b>убытки</b>	<b>Стадия 2</b> <b>Ожидаемые</b> <b>кредитные убытки</b> <b>за весь срок по</b> <b>активам, не</b> <b>являющимся</b> <b>кредитно-</b> <b>обесцененными</b>	<b>Стадия 3</b> <b>Ожидаемые</b> <b>кредитные</b> <b>убытки за весь</b> <b>срок по активам,</b> <b>являющимся</b> <b>кредитно-</b> <b>обесцененными</b>	<b>Итого</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	4 645 038	-	-	4 645 038
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>4 645 038</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 645 038</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(12 812)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12 812)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>4 632 226</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 632 226</b>
<b>Займы выданные</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	-	-	-	-
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 605 058	-	-	1 605 058
<b>Итого</b>	<b>1 605 058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 605 058</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(192 690)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(192 690)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>1 412 368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 412 368</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	-	-	-	-
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 709 094	-	224 195	2 933 289
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 346 948	-	-	1 346 948
<b>Итого</b>	<b>2 709 094</b>	<b>-</b>	<b>224 195</b>	<b>2 933 289</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(76 191)</b>	<b>-</b>	<b>(224 195)</b>	<b>(300 386)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>2 632 903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 632 903</b>

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

<b>01 января 2018 года</b> <i>(в тысячах российских рублей)</i>	<b>Стадия 1</b> <b>12-</b> <b>месячные</b> <b>ожидаемые</b> <b>кредитные</b> <b>убытки</b>	<b>Стадия 2</b> <b>Ожидаемые</b> <b>кредитные</b> <b>убытки</b> <b>за весь срок по</b> <b>активам, не</b> <b>являющимся</b> <b>кредитно-</b> <b>обесцененными</b>	<b>Стадия 3</b> <b>Ожидаемые</b> <b>кредитные</b> <b>убытки за весь</b> <b>срок по активам,</b> <b>являющимся</b> <b>кредитно-</b> <b>обесцененными</b>	<b>Итого</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	2 338 805	-	-	2 338 805
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	-	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>2 338 805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 338 805</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(6 428)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6 428)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>2 332 377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 332 377</b>
<b>Займы выданные</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	-	-	-	-
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 943 646	-	-	1 943 646
<b>Итого</b>	<b>1 943 646</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 943 646</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(293 454)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(293 454)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>1 650 192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 650 192</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	-	-	-	-
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 569 090	-	222 300	2 791 390
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 162 037	-	-	1 162 037
<b>Итого</b>	<b>2 569 090</b>	<b>-</b>	<b>222 300</b>	<b>2 791 390</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(73 567)</b>	<b>-</b>	<b>(222 300)</b>	<b>(295 867)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>2 495 523</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 495 523</b>

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

Ожидаемые кредитные убытки складываются из следующих переменных:

Вероятность дефолта (PD)	Вероятность дефолта (PD) представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.  Дефолт может произойти только в определенный момент времени в течение рассматриваемого периода, если признание актива не было прекращено, и он по-прежнему является частью портфеля.
Величина, подверженная риску дефолта (EAD)	Величина, подверженная риску дефолта (EAD), представляет собой расчетную оценку величины, подверженной дефолту на какую-либо дату в будущем, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и проценты, начисленные в результате просрочки платежей.
Уровень потерь при дефолте (LGD)	Уровень потерь при дефолте (LGD) представляет собой расчетную оценку убытков, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. LGD рассчитывается как разница между предусмотренными договором денежными потоками и теми денежными потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе в результате реализации обеспечения. Данный показатель обычно выражается в процентах по отношению к EAD.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости:

	<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>Займы выданные</b>	<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>Итого</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года</b>	<b>(6 428)</b>	<b>(293 454)</b>	<b>(295 867)</b>	<b>(595 749)</b>
Чистое (создание)/ восстановление резерва под обесценение	(6 384)	100 764	(5 898)	88 482
Списание актива за счет резерва	-	-	1 379	1 379
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2018 года</b>	<b>(12 812)</b>	<b>(192 690)</b>	<b>(300 386)</b>	<b>(505 888)</b>

## **28. События после отчетной даты**

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Группы, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, подготовленной в соответствии с МСФО, отсутствуют.

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

**29. Прочие раскрытия**

Информация о юридической структуре Группы представлена ниже:

<b>Компания</b>	<b>Доля участия Группы на 30 июня 2018 года</b>	<b>Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года</b>	<b>Страна регистрации, место ведения деятельности</b>
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «БКК «Серебряный бор»	100%	100%	Россия
ООО «Глобал Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Глобус Холл»	100%	100%	Россия
АО «Группстрой-С»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	100%	Россия
ООО «Инград Недвижимость»	99%	99%	Россия
АО «Камвольное предприятие «Октябрь»	100%	100%	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	100%	Россия
ООО «МастерВилл»	100%	100%	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Просторная долина»	100%	100%	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	100%	Россия
ООО «Симоновская»	100%	100%	Россия
АО «СТОА-17»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инград»**	19,9%	19,9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Полис»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» (Мытищинский р-н)	100%	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К. «АТЛАНТА»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»***	100%	-	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»***	51%	-	Россия
ООО «Фортено»***	51%	-	Россия
ООО «Норд-Инвест»***	100%	-	Россия
ООО «Юринком»***	100%	-	Россия
ООО «Роза ветров»*	-	100%	Россия
ООО «Агроиндустрия»*	-	100%	Россия
ООО «Русская земля»*	-	100%	Россия
ООО «Солнечный берег»*	-	100%	Россия
ООО «Зеленая долина»*	-	100%	Россия
ООО «Спектрум»*	-	100%	Россия
ООО «Верес»*	-	100%	Россия

**Группа «Инград»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года**

<b>Компания</b>	<b>Доля участия Группы на 30 июня 2018 года</b>	<b>Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года</b>	<b>Страна регистрации, место ведения деятельности</b>
ООО «Агропром»*	-	100%	Россия
ООО «Хлорис»*	-	100%	Россия
ООО «Агродолина»*	-	100%	Россия
ООО «Вектор»*	-	100%	Россия
ООО «Векторстрой Проф»*	-	100%	Россия
ООО «Остара»*	-	100%	Россия
ООО «Агросервис»*	-	100%	Россия
ООО «Орион» (Дмитровский р-н)*	-	100%	Россия
ООО «Агротех»*	-	100%	Россия
ООО «Урожай»*	-	100%	Россия

\* Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.

\*\* Группа является миноритарным акционером ООО «Инград» (доля 19,94%), однако контролирует общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инград» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

\*\*\* Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (см. Примечание 8, 5).