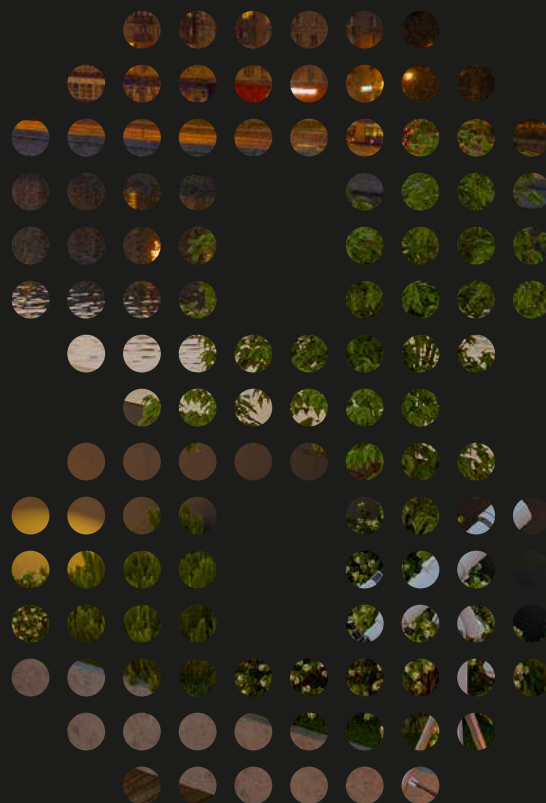
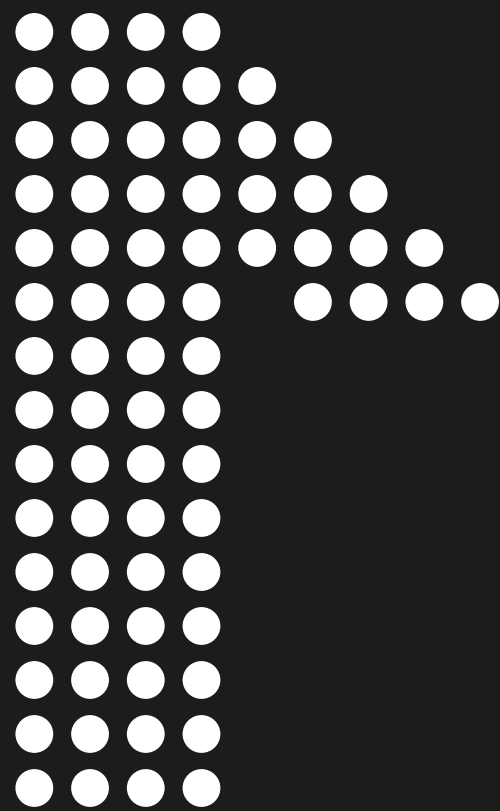
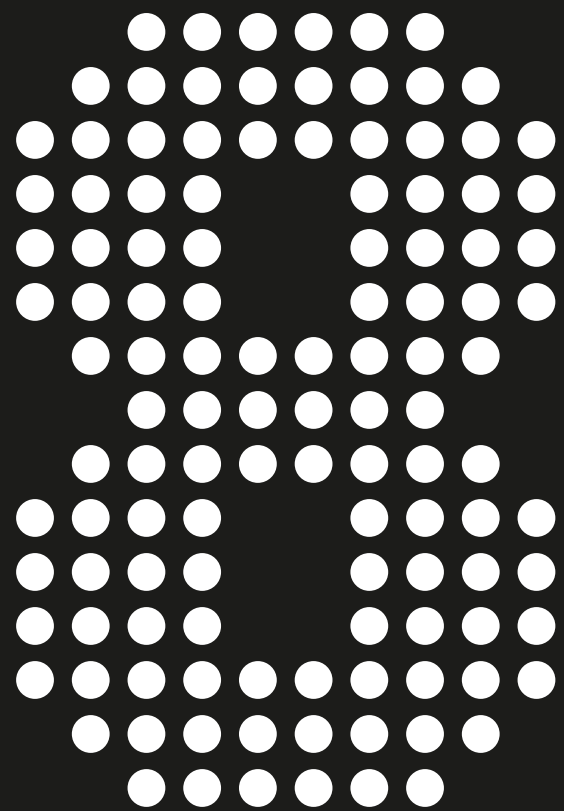
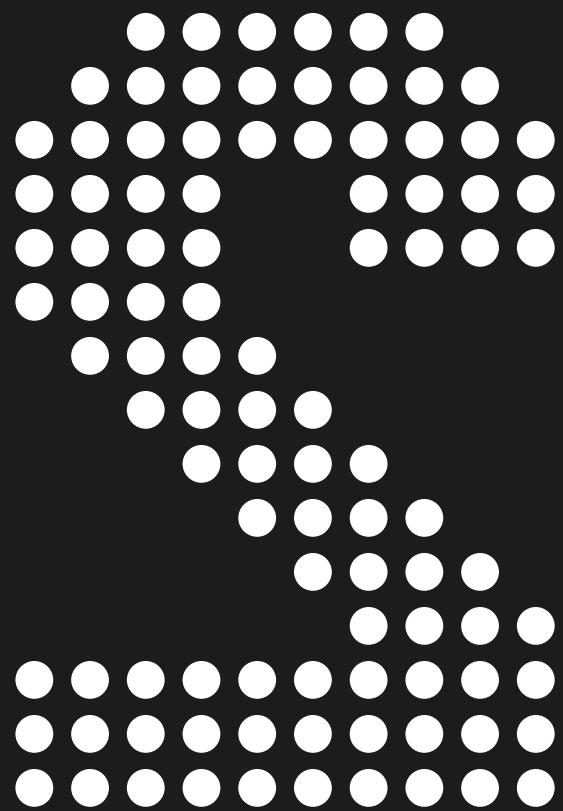
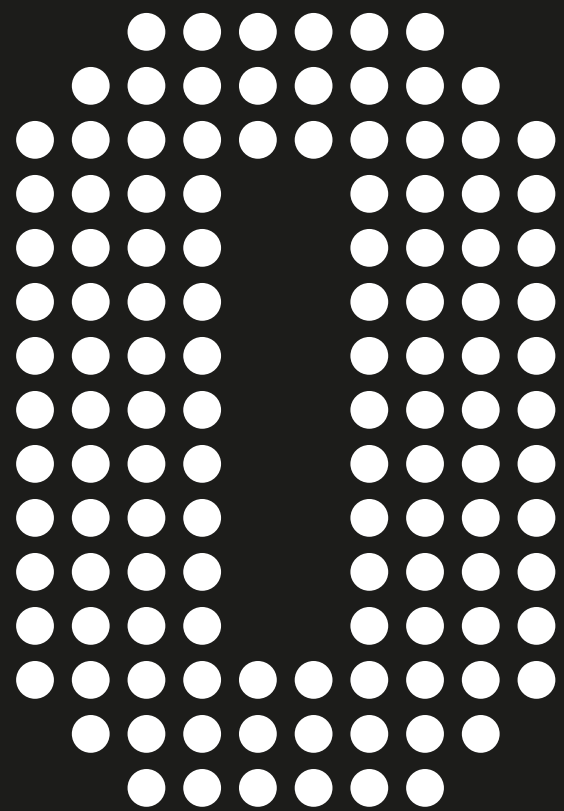


ГODOVOЙ OTЧET

КОМПАНИЯ
ОБЗОР РЫНКА
ПРОЕКТЫ
ПЕРСПЕКТИВЫ





ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ПАО «ИНГРАД»

ГК «Инград» – крупная инвестиционно-девелоперская компания, которая ведет свою деятельность с 2012 года и специализируется на строительстве жилых комплексов и микрорайонов комфорт- и бизнес-класса в Москве и Ближнем Подмосковье, уделяя особое внимание качеству реализуемых проектов, формированию комфортной среды для жителей, созданию доступной и разнообразной образовательной, спортивной, бытовой инфраструктуры.

В настоящее время «Инград» осуществляет реализацию 10 проектов в Москве, среди которых жилые комплексы RiverSky, «КутузовGRAD I», VAVILOVE, «КутузовGRAD II», «Михайлова, 31», «Новочерёмушкинская, 17», «Серебряный парк», «Лесопарковый», «Филатов Луг» и «Преображение», а также 6 – в Московской области. Это проекты «Новое Медведково», «Новое Пушкино», «Одинград» (Центральный и Семейный кварталы), «Авентин», VESNA и «Павловский квартал».

В настоящем Годовом отчете термины «ПАО «ИНГРАД», «Инград», «Компания», «Общество», «Группа», «Группа «Инград», «ГК «Инград», «ГК», «девелоперская группа» относятся к Публичному акционерному обществу «ИНГРАД», а также к его дочерним обществам, результаты которых консолидируются ПАО «ИНГРАД» в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). В настоящем Годовом отчете использованы данные управленческой отчетности, которые могут отличаться от данных, представленных в других документах Общества в зависимости от применяемой методики.

339 тыс. м²

введено в эксплуатацию ГК «Инград» в 2018 году

20 проектов

составляет девелоперский портфель

53 млрд руб.

стоимость заключенных контрактов ГК «Инград» в 2018 году

2 место

по продажам в Московском регионе

74 ↑6 мест место

в рейтинге самых дорогих публичных российских компаний по версии агентства «РИА Рейтинг»

2 новых проекта

выведены на рынок в Московском регионе

3 школы,

построенные ГК «Инград», открыли двери для более 2 тыс. детей



Более подробная информация о Компании представлена на нашем сайте:
www.ingrad.ru





Нам важно ваше мнение о Годовом отчете ПАО «ИНГРАД» за 2018 год. Пожалуйста, направляйте свои комментарии и отзывы по адресу:
ir@ingrad.com



ОГЛАВЛЕНИЕ	
ВВЕДЕНИЕ	04
Обращение Председателя Совета директоров	06
Обращение Президента	07
Ключевые события	08
СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ	13
Структура Компании	14
Динамика развития отрасли	16
Динамика развития «Инград»	18
Результаты операционной деятельности	20
Рост известности INGRAD	22
Прирост цен по проектам	24
Обзор рынка недвижимости	25
Награды ГК «Инград»	40
Уникальность продукта «Инград»	42
Социальная ответственность	56
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	59
Перспективы развития Общества	60
Знаковые проекты Компании в 2019 году	61
Планы развития на 2019 год	62
Целевые ориентир до 2022 года	64
Приоритетные направления деятельности	66
Земельный банк	70
Расширение целевой аудитории	72
ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ	75
Ипотека	76
Trade-in	78
Рассрочка и обратный выкуп	80
Клуб привилегий «Инград»	82
Клиенты «Инград»	84
ПРОЕКТЫ	87
Портфель проектов	88
КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	131
Система корпоративного управления	132
Общее собрание акционеров	134
Деятельность Совета директоров	135
Совет директоров и топ-менеджмент	136
Работа Совета директоров в 2018 году	142
Комитеты при Совете директоров	143
Отчет Совета директоров о результатах развития по основным направлениям деятельности	146
Внутренний контроль и управление рисками	151
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью	152
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов	154
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	155
Информационная политика	156
Независимые аудиторы	156
Деятельность на рынках капитала	157
Дивидендная политика	157
ПРИЛОЖЕНИЯ	159
Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2018 год	160
Использование энергетических ресурсов	219
Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	220
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	258
Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	280
ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ	294

ТО

ТО

ВВЕДЕНИЕ

Обращение Председателя Совета директоров	06
Обращение Президента	07
Ключевые события	08

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПАО «ИНГРАД» РОМАНА ИВАНОВИЧА АВДЕЕВА



УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ И ИНВЕСТОРЫ!

Прошедший 2018 год стал плодотворным для ПАО «ИНГРАД», которое продолжило работу в рамках стратегии развития Компании, подтвердив ее эффективность.

В прошлом году был заложен базис для роста Компании: сформирована высокопрофессиональная управленческая команда, оптимизирован и улучшен портфель проектов в Москве и Московской области. Выстроена система корпоративного управления, отвечающая существующему передовому опыту и международным правилам управления и обеспечивающая принятие эффективных решений на всех уровнях.

«Инград» становится все более значимым игроком рынка. Так, по итогам 2018 года Группа уверенно вошла в число лидеров строительной отрасли Москвы и Подмоскovie.

Изначально определив для себя клиентоориентированность в качестве одного из основных векторов внимания, ГК «Инград» разработала и внедрила широкий перечень программ и предложений для клиентов. Это позволяет создавать высококачественный продукт, максимально соответствующий как текущим, так и только зарождающимся тенденциям и ожиданиям потребителей, создавая репутацию компании, заслуживающей доверия и высокого признания.

Совет директоров удовлетворен результатами деятельности Компании за 2018 год. Приоритеты Компании в следующем году остаются неизменными: эффективность деятельности, увеличение портфеля проектов в Москве и Московской области, поддержание высокого качества проектов, построенных в соответствии с ожиданиями потребителей, дальнейшее развитие и поддержание репутации бренда.

АВДЕЕВ

Роман Иванович

Председатель Совета директоров ПАО «ИНГРАД»



ПО ИТОГАМ ГОДА «ИНГРАД» СТАЛ ОДНИМ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ИГРОКОВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА ПАО «ИНГРАД» ПАВЛА АЛЕКСАНДРОВИЧА ПОСЕЛЁНОВА



«ИНГРАД» ДЕМОНСТРИРУЕТ ДИНАМИЧНЫЙ РОСТ ПО БОЛЬШИНСТВУ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, А ПО ОБЪЕМУ ПРОДАЖ КОМПАНИЯ ВЫШЛА В ЛИДЕРЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

На 2018 год мы ставили перед собой целый ряд важных и амбициозных задач, связанных с продолжением активного развития Компании, и нам удалось их реализовать в полной мере. По итогам года «Инград» стал одним из ключевых игроков на первичном рынке Москвы и Московской области: мы быстрыми темпами вошли в число лидеров столичного региона, продемонстрировав стремительный и при этом контролируемый рост как в части объема портфеля проектов, объемов строительства, контрактации, так и в части узнаваемости бренда и капитализации Компании.

Объем заключенных контрактов, включая жилые и нежилые помещения, составил 407 тыс. м², превысив прошлогодний результат в 2,7 раза. Стоимость заключенных контрактов составила 53 млрд рублей, что в 3,5 раза больше, чем в 2017 году. За 2018 год было продано 385 тыс. м² жилой недвижимости совокупной стоимостью 47,3 млрд рублей. Важно отметить, что рост объемов продаж происходил на фоне повышения цен: средняя цена контракта составила 123 тыс. рублей за м².

В 2018 году ГК «Инград» ввела в эксплуатацию 339 тыс. м² недвижимости, в том числе 30 тыс. м² объектов социальной инфраструктуры, среди которых – школы в ЖК VESNA и ЖК «Новое Пушкино». Мы также вывели на рынок новые проекты в Москве и Московской области: стартовали продажи в ЖК «Преображение» и «Одинград», а также в новых корпусах в ЖК «Серебряный парк», «Новое Медведково» и «Новое Пушкино».

Большое значение Компания уделяет решению социальных проблем в регионе, касающихся, в том числе, обманутых дольщиков. Так, в 2018 году ГК «Инград» достроила в Одинцовском районе три проблемных объекта обанкротившейся группы «Жилищный капитал» общей площадью 85 тыс. м², и уже порядка 700 человек получили ключи и готовятся въехать в свои долгожданные квартиры в ЖК «Гусарская баллада».

Для компании, которая активно присутствует на рынке чуть более двух лет, мы совершили колоссальный качественный рывок в отношении узнаваемости бренда: если в июле 2017 года спонтанная узнаваемость бренда INGRAD составляла около 2%, то к январю 2018 года она достигла 10%, а исследования, проведенные осенью 2018 года, показали, что мы занимаем по данному показателю второе место во всем столичном регионе.

По итогам 2018 года ГК «Инград» вновь вошла в список самых дорогих публичных российских компаний по версии рейтингового агентства «РИА Рейтинг», поднявшись в нем сразу на шесть позиций. При этом следует отметить, что «Инград» – самый молодой из пяти присутствующих в рейтинге девелоперов.

ПОСЕЛЁНОВ

Павел Александрович
Президент ПАО «ИНГРАД»

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

ОТКРЫТИЕ ОФИСОВ ПРОДАЖ

ЗАПУСК КЛУБА ПРИВИЛЕГИЙ

СТАРТ
НОВЫХ ПРОЕКТОВ

ЗАПУСК
TRADE-IN

KIDS CITY

МОСКОВСКИЙ УРБАНИСТИЧЕСКИЙ ФОРУМ

ТОП-3
ДЕВЕЛОПЕРСКИХ КОМПАНИЙ
РОССИИ ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ



При выборе сыграли роль несколько факторов: соотношение «цена – качество» именно за такую квартиру, планировка квартиры, наличие отделки, планируемая парковка для автомобиля рядом с домом и удобное (лично для меня) расположение дома.

Наталья
Покупатель квартиры в ЖК «Новое Медведково» от ГК «Инград»

ЯНВАРЬ

ПАО «ИНГРАД» вошло в рейтинг топ-100 самых дорогих публичных компаний России

ГК «Инград» открыла новый офис продаж ЖК «Серебряный парк»

ФЕВРАЛЬ

ГК «Инград» установила системы подзарядки для электромобилей во всех своих новых московских проектах

МАРТ

ГК «Инград» объявила о запуске Клуба привилегий для всех покупателей

Подробнее о Клубе привилегий на **с. 96**

АПРЕЛЬ

Старт продаж ЖК «Преображение»

МАЙ

ГК «Инград» объявила о начале сертификации своих проектов по «зеленым» стандартам GREEN ZOOM

ГК «Инград» представила инновационный стенд на XXIII международной выставке «АРХ Москва – 2018»

Подробнее о ЖК «Преображение» на **с. 118**

ИЮНЬ

В Москве открылся город для детей Kids City с игровой стройплощадкой от ГК «Инград»



ГК «Инград» запускает программу настоящего Trade-in во всех своих проектах

Открытие офиса продаж в ЖК «Новое Медведково»



ИЮЛЬ

Moscow River Cup



Участие в Московском урбанистическом форуме



СЕНТЯБРЬ

Стенд ГК «Инград» стал одним из самых популярных на выставке «Недвижимость от лидеров» в Гостином дворе



Во дворах жилых кварталов ГК «Инград» появились креативные граффити



ГК «Инград» поддержала конференцию «Открытый город» и провела собственный воркшоп по BIM



НОЯБРЬ

ГК «Инград» поддержала форум «Ведомостей» для лидеров рынка недвижимости



АВГУСТ

Старт продаж ЖК «Одинград»



Подробнее о ЖК «Одинград. Центральный квартал» **с. 130**

Губернатор Московской области Андрей Воробьёв проверил готовность к открытию школы, построенной ГК «Инград» в ЖК VESNA



ГК «Инград» начала передачу ключей дольщикам ЖК «Гусарская баллада»



ГК «Инград» открыла современный офис продаж ЖК «Лесопарковый»



ГК «Инград» ввела в эксплуатацию новую школу в ЖК «Новое Пушкино»



ДЕКАБРЬ

ГК «Инград» закончила строительство новой дороги для жителей квартала «Новое Медведково» в подмосковном городе Мытищи



ГК «Инград» ввела в эксплуатацию второй корпус ЖК «Авентин» в микрорайоне Сходня



ГК «Инград» своевременно завершила строительство и получила разрешение на ввод в эксплуатацию сразу трех жилых корпусов в ЖК «Новое Медведково» в подмосковном городе Мытищи



В подмосковном Одинцове ГК «Инград» вручила ключи от квартир дольщикам ЖК «Гусарская баллада», который девелопер достраивал после банкротства компании «Жилищный капитал». Более 200 дольщиков получают ключи от квартир в корпусе №24, рассчитанном на 246 квартир



СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ
ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Структура Компании	14
Динамика развития отрасли	16
Динамика развития «Инград»	18
Результаты операционной деятельности	20
Рост известности INGRAD	22
Прирост цен по проектам	24
Обзор рынка недвижимости	25
Награды ГК «Инград»	40
Уникальность продукта «Инград»	42
Социальная ответственность	56

СТРУКТУРА КОМПАНИИ



ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ

Спрос в 2018 году обновил годовой рекорд: по данным Росреестра, в Москве было зарегистрировано 79,6 тыс. договоров долевого участия (ДДУ), что на 47% больше, чем в 2017 году.

ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2017–2018 ГОДЫ*, количество сделок

Московский регион

2017		148 799
2018	↑11%	164 986

в т.ч. Москва

2017		54 207
2018	↑47%	79 648

в т.ч. Московская область

2017		94 592
2018	↓10%	85 338

↑ **11%**

составил рост продаж (ДДУ) всех застройщиков в Московском регионе

↑ **47%**

составил прирост продаж (ДДУ) всех застройщиков в Москве

ТЕМП РОСТА ВЫРУЧКИ КРУПНЕЙШИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ**

Девелопер	Прирост, %	Выручка, млн руб.
ГК Инград (2018)	179,6	53 352
Галс Девелопмент (2016)	123,0	20 329
ГК ПИК (2017)	98,3	191 200
ЛСР (2011)	91,4	26 015
Самолет (2016)	84,5	23 251
ГК Инград (2017)	72,3	19 176
ГК ПИК (2016)	67,9	96 400
Setl Group (2017)	62,4	99 652
Эталон (2016)	35,2	47 443

ДРАЙВЕРАМИ РЫНКА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2018 ГОДУ ВЫСТУПИЛИ:



снижение ипотечных ставок (за 2018 год средняя ипотечная ставка снизилась более чем на 1%);



повышение с 2019 года налога на добавленную стоимость и акциза на топливо;



внесение поправок в Федеральный закон №214-ФЗ, переводящих отрасль на проектное финансирование с 1 июля 2019 года;



планы Правительства Российской Федерации по увеличению в 2019 году размера взноса в Фонд защиты прав дольщиков в пять раз: с 1,2 до 6%.



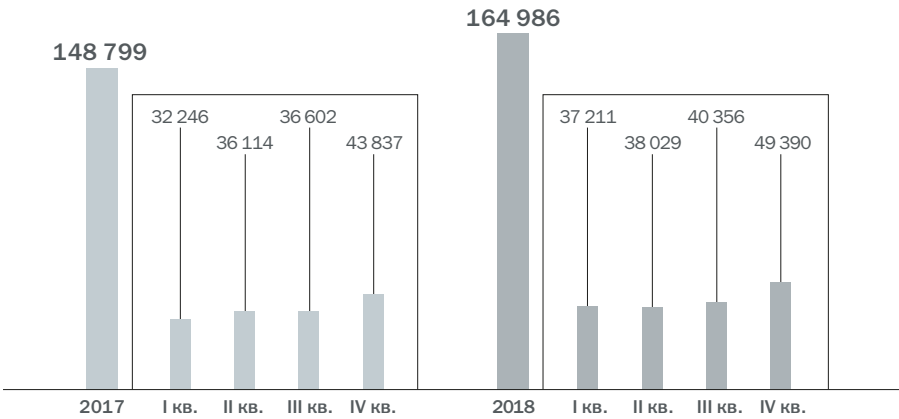
ослабление рубля и появление информации о возможном курсе на дедолларизацию экономики;

«Инград» – №1

по приросту выручки среди крупнейших девелоперов за всю историю отрасли**

* Данные Росстата.
** Аналитические данные ГК «Инград» и финансовые показатели компаний, находящиеся в открытом доступе.

ПРОДАЖИ (ДДУ) В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2017–2018 ГОДЫ*, количество сделок



164 986 сделок

составили продажи (ДДУ) в Московском регионе в 2018 году

В IV кв. 2018 года уровень спроса в Москве поставил абсолютный исторический рекорд: заключено 25 787 ДДУ, что на 29% больше показателя предыдущего квартала и впервые более 8 тыс. ДДУ в среднем в месяц в IV кв. 2018 года.

ДИНАМИКА ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА 2018 ГОД**, количество сделок

ГК ПИК

I кв.	7 563
II кв.	5 932
III кв.	5 402
IV кв.	9 322

Самолет

I кв.	2 216
II кв.	2 291
III кв.	2 205
IV кв.	2 721

ГК Инград

I кв.	1 150
II кв.	1 683
III кв.	2 202
IV кв.	2 306

A101

I кв.	1 308
II кв.	1 306
III кв.	1 972
IV кв.	1 926

MR Group

I кв.	789
II кв.	827
III кв.	1 079
IV кв.	1 363

* Данные Росстата.
** Аналитические данные ГК «Инград» на основании данных Росреестра.

«Инград»

демонстрирует стабильную поступательную динамику в наращивании количества сделок от квартала к кварталу

44%

от Московского региона составляют топ-5 девелоперов

4,4%

составляет доля ГК «Инград» от общего количества ДДУ, заключенных в Москве и Московской области

↑ **110%**

рост количества проданных квартир ГК «Инград» за 2018 год

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ «ИНГРАД»

ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР ПО ДДУ, ТОП-7 ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА*

Девелопер	Млн руб.
ГК ПИК	184 153
ГК Инград	47 356
A101	36 814
MR Group	36 170
Самолет	36 099
Дон-Строй Инвест	30 221
ЛСР	24 420

Девелопер	Тыс. м²
ГК ПИК	1 517
Самолет	410
ГК Инград	385
A101	349
ГК МИЦ	245
MR Group	207
ГК Гранель	175

Девелопер	Шт.
ГК ПИК	28 219
Самолет	9 433
ГК Инград	7 341
A101	6 512
ГК МИЦ	5 344
ГК Гранель	5 095
MR Group	4 058

ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО РЕГИОНАМ*, количество сделок

Московский регион	ГК Инград	Всего
2017	3 501	148 799
2018	7 341	164 986

Москва (в т.ч. Новая Москва)		
2017	1 098	54 207
2018	4 269	79 648

Московская область		
2017	2 403	94 592
2018	3 072	85 338

* Аналитические данные ГК «Инград» на основании данных Росреестра.

ГК «Инград» ввела в эксплуатацию 339 тыс. м² недвижимости, в том числе 30 тыс. м² объектов социальной инфраструктуры.

Портфель компаний ГК «Инград» пополнился новыми проектами общей площадью более 465 тыс. м² и составил на 31 декабря 2018 года 2,2 млн м².

Объем заключенных контрактов, включая жилые и нежилые помещения, составил 407 тыс. м² (в 2,7 раза больше, чем за 2017 год).

Стоимость заключенных контрактов составила 53 млрд рублей (в 3,5 раза больше, чем в 2017 году).

7 341 сделка

385 тыс. м²

47 356 млн руб.

составили продажи (ДДУ) ГК «Инград» в Московском регионе в 2018 году

За год Компанией продано 385 тыс. м² жилой недвижимости совокупной стоимостью 47,3 млрд рублей. Средняя цена контракта составила 123 тыс. рублей за м².

Основной объем заключенных контрактов (74%) пришелся на строящееся жилье в Москве.

ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР ПО ДДУ, ТОП-7 ЗАСТРОЙЩИКОВ В МОСКВЕ И НОВОЙ МОСКВЕ*

Девелопер	Млн руб.
ГК ПИК	119 978
A101	35 995
MR Group	34 122
ГК Инград	33 275
Дон-Строй Инвест	30 221
Пионер	24 356
ЛСР	24 093

Девелопер	Тыс. м²
ГК ПИК	848
A101	349
ГК Инград	236
MR Group	180
ГК МИЦ	158
ЛСР	154
Группа ПСН	137

ДЕВЕЛОПЕРЫ В ТОП-100 РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗА 2017–2018 ГОДЫ**

Девелопер	Капитализация, млн долл. США	Место в рейтинге
ГК ПИК		
2017	3 654	30 ↑4
2018	3 579	

ЛСР		
2017	1 479	62 ↓8
2018	886	

ГК Инград		
2017	712	74 ☆ ↑6
2018	509	

Эталон		
2017	917	76 ↓8
2018	481	

* Аналитические данные ГК «Инград» на основании данных Росреестра.

** Данные ООО «Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг». Курс доллара на 31.12.2017 – 1 доллар США = 57,6002 рубля. Курс доллара на 31.12.2018 – 1 доллар США = 69,4706 рубля.

По итогам 2018 года доля ГК «Инград» в общем объеме продаж по ДДУ всех застройщиков составила 4,4%, увеличившись с 2,4% по итогам 2017 года, при этом доля ГК в Москве увеличилась с 2,0% в 2017 году до 5,4% в 2018 году.

4 269 сделок

236 тыс. м²

33 275 млн руб.

составили продажи (ДДУ) ГК «Инград» в «Старой» и Новой Москве в 2018 году

ТОП-100

ГК «Инград» укрепила свои позиции в топ-100 публичных компаний

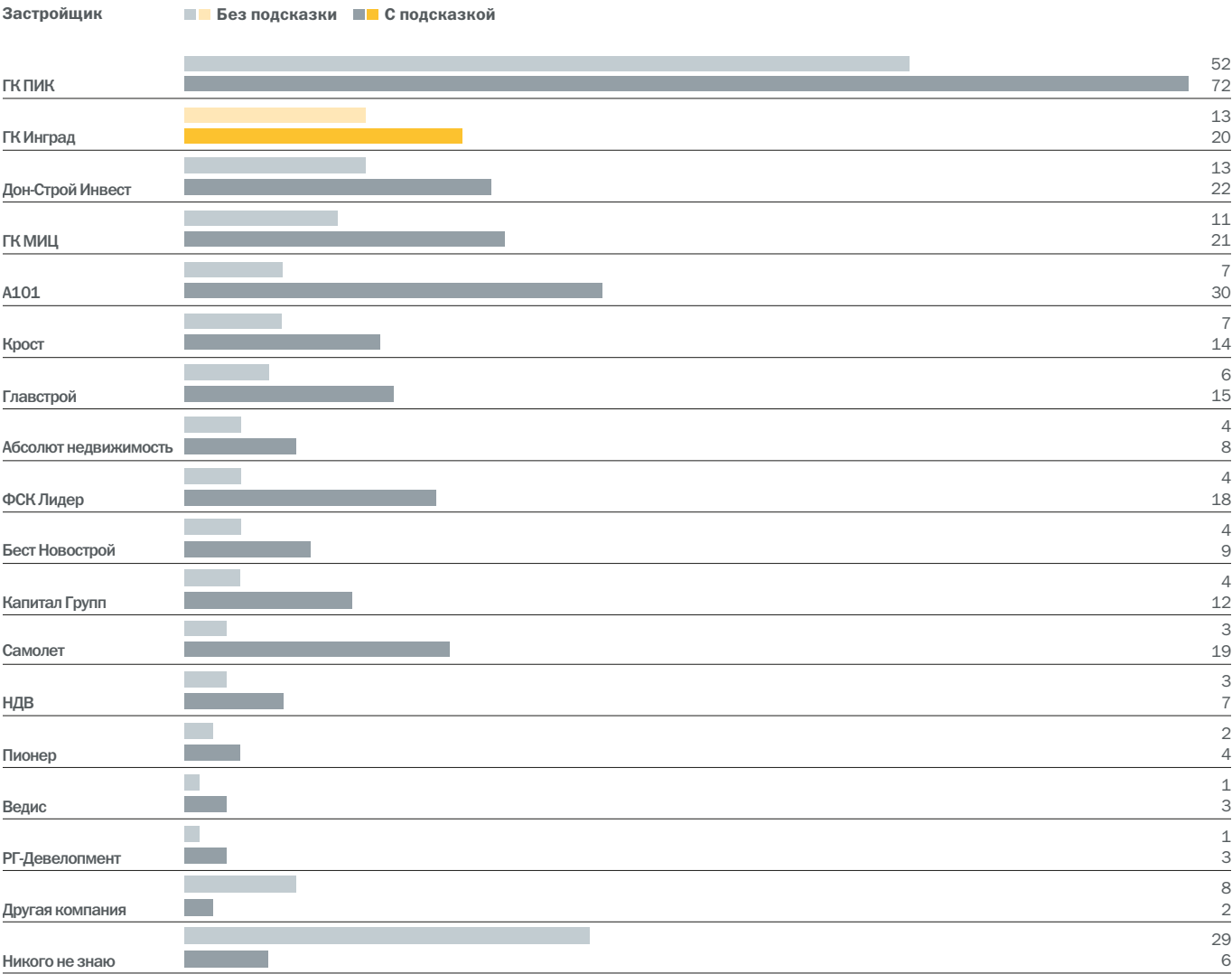
РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ		КОНТРАКТАЦИЯ	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	СТАРТ ПРОДАЖ
<div>ОБЪЕМ ПОРТФЕЛЯ КОМПАНИИ</div> <div>2,2млн м²</div> <div>на конец 2018 года (NSA)</div>		<div>ОБЪЕМ КОНТРАКТОВ</div> <div>407тыс. м²</div> <div>в 2,7 раза больше, чем за 2017 году</div>	<div>ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ</div> <div>339тыс. м²</div> <div>недвижимости</div>	<div>В 2018 ГОДУ СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ:</div> <div><ul style="list-style-type: none">в новом ЖК «Преображение» в Москве;новом ЖК «Одинград. Центральный квартал» в городе Одинцово;новых корпусах в ЖК «Серебряный парк», «Новое Медведково», «Новое Пушкино».</div>
<div>ОБЪЕМ НОВЫХ ПРОЕКТОВ</div> <div>465тыс. м²</div>		<div>СТОИМОСТЬ ЗАКЛЮЧЕННЫХ КОНТРАКТОВ*</div> <div>53млрд руб.</div> <div>в 3,5 раза больше, чем в 2017 году</div>	<div>В ТОМ ЧИСЛЕ</div> <div>30тыс. м²</div> <div>объектов инфраструктуры, среди которых – школы в ЖК VESNA и ЖК «Новое Пушкино»</div>	
ПРОДАЖИ		ЦЕНЫ		РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
<div>ПРОДАНО ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</div> <div>385тыс. м²</div> <div>НА СУММУ</div> <div>47,3млрд руб.</div>		<div>СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА</div> <div>123тыс. руб.</div>		<div>ДОСТРОЕНО</div> <div>85тыс. м²</div> <div>общая площадь трех достроенных проблемных объектов ЖК «Гусарская баллада» в рамках договора комплексного развития территории в Одинцовском районе</div>
<div>В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ В МОСКВЕ ПРИШЛОСЬ</div> <div>74% продаж</div>				

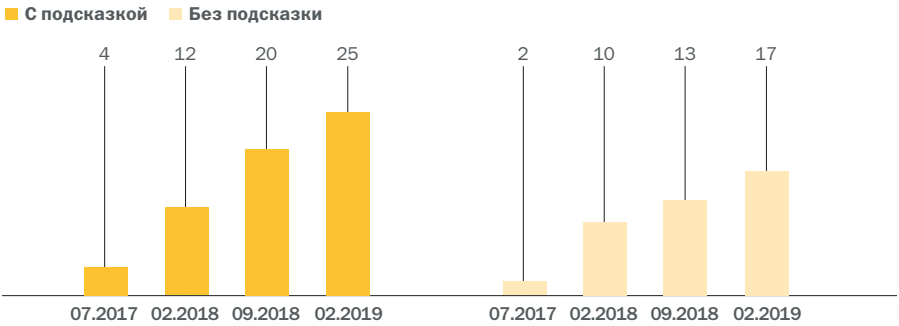
* Включая жилые и нежилые помещения.

РОСТ ИЗВЕСТНОСТИ INGRAD

ИЗВЕСТНОСТЬ БРЕНДА INGRAD НА РЫНКЕ*, респондентов



ДИНАМИКА ИЗВЕСТНОСТИ БРЕНДА INGRAD**, респондентов



УЗНАВАЕМОСТЬ БРЕНДА INGRAD
ЗА ПРОШЕДШИЕ 1,5 ГОДА ВЫРОСЛА

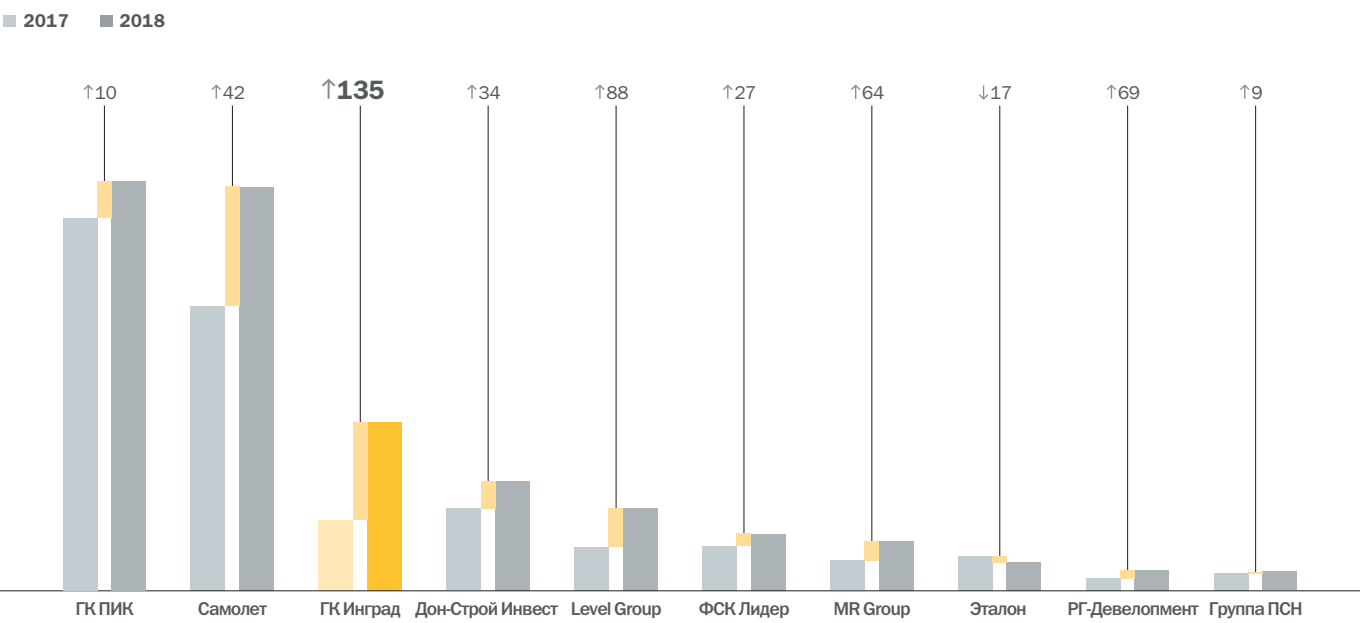
более чем в **6 раз**
с подсказкой

более чем в **8 раз**
без подсказки

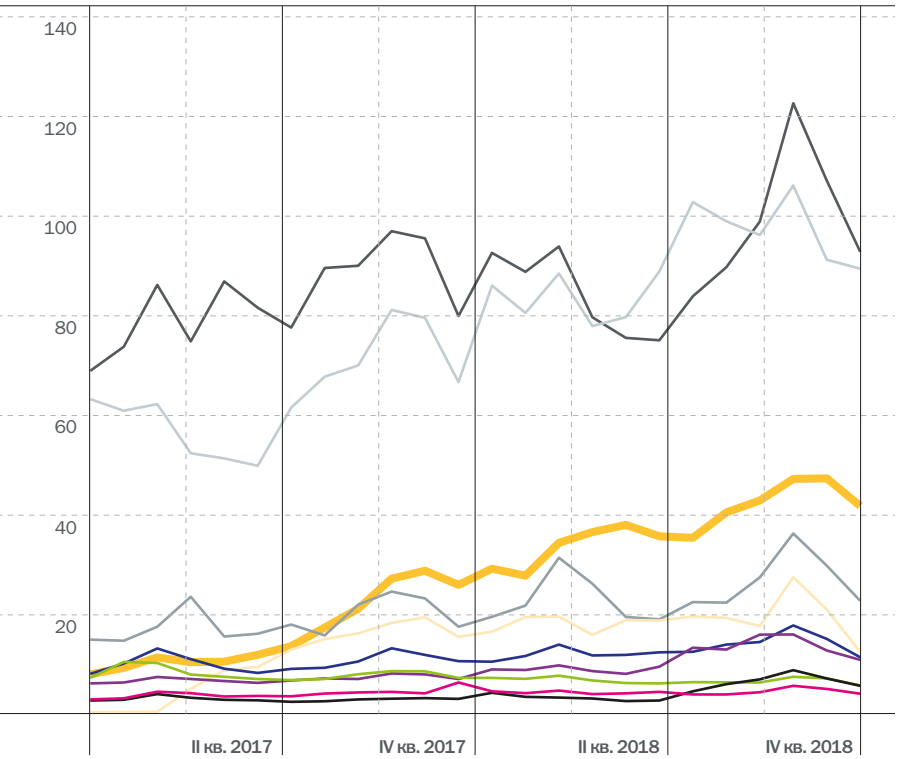
* Данные Wordstat на сентябрь 2018 года.

** Данные социологического исследования по запросу Компании за июль 2017 – февраль 2019 года.

ИЗМЕНЕНИЕ ПОПУЛЯРНОСТИ БРЕНДОВ В ИНТЕРНЕТЕ*, %



БРЕНДОВЫЕ ЗАПРОСЫ**, тыс. запросов



Ранг	Бренд	Запросы
1	ГК ПИК	1 099 281
2	Самолет	1 084 880
3	INGRAD	454 570
4	Дон-Строй Инвест	296 126
5	Level Group	224 226
6	ФСК Лидер	154 869
7	MR GROUP	133 099
8	Эталон	78 006
9	РГ-Девелопмент	56 061
10	Группа ПСН	50 503

ПОПУЛЯРНОСТЬ БРЕНДА INGRAD ВЫРОСЛА

на **135%** в 2018 году

3 место

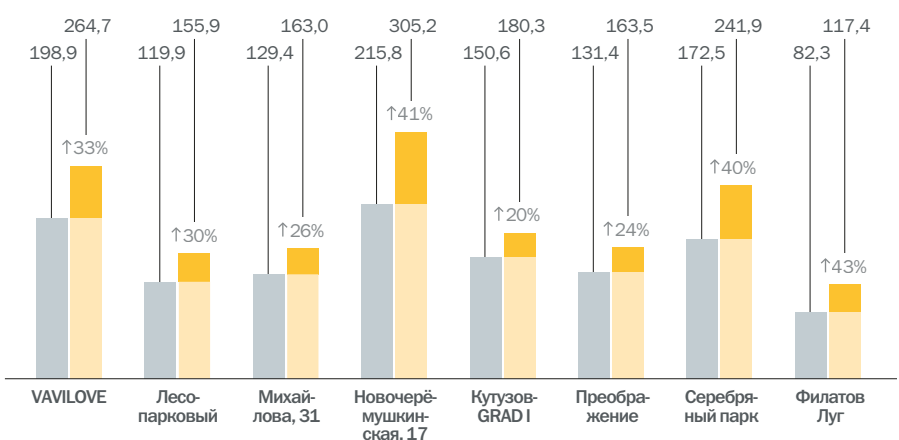
по количеству запросов среди
девелоперских компаний

* Данные Wordstat на декабрь 2018 год.

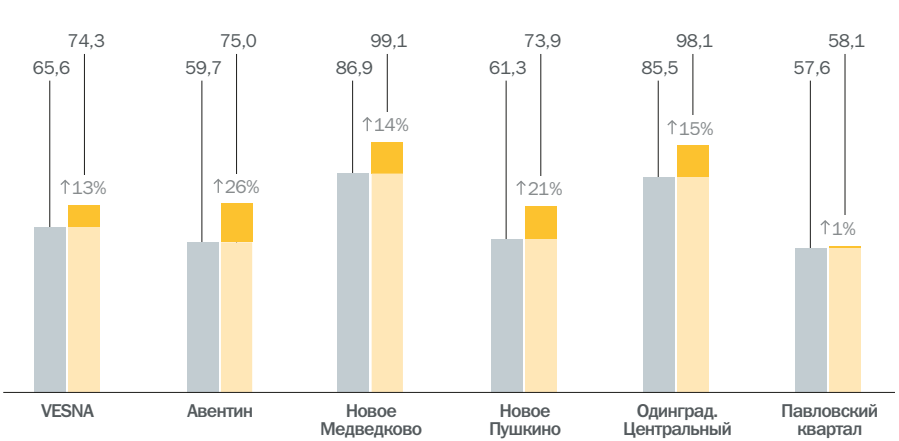
** Данные Wordstat за январь 2018 – декабрь 2018 года.

ПРИРОСТ ЦЕН ПО ПРОЕКТАМ

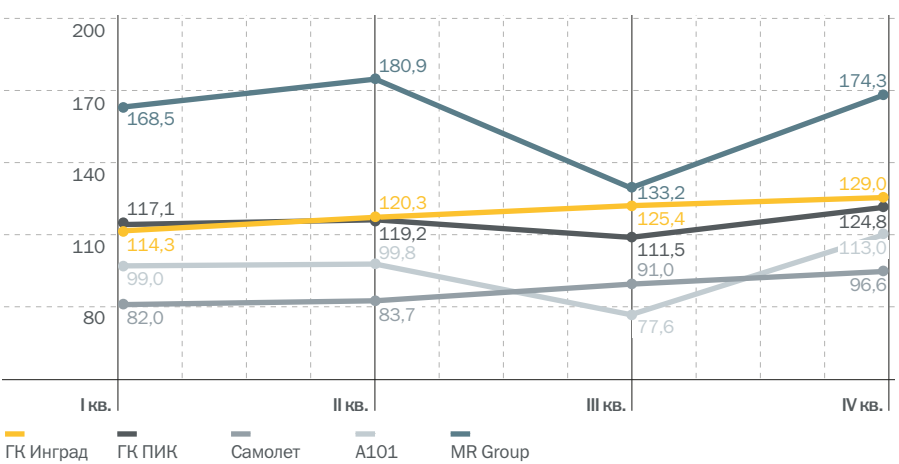
ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В МОСКВЕ ЗА ПЕРИОД 01.01.2018–31.12.2018*, тыс. руб.



ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРИОД 01.01.2018–31.12.2018*, тыс. руб.



ДИНАМИКА ЦЕН ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2018 ГОД**, тыс. руб.

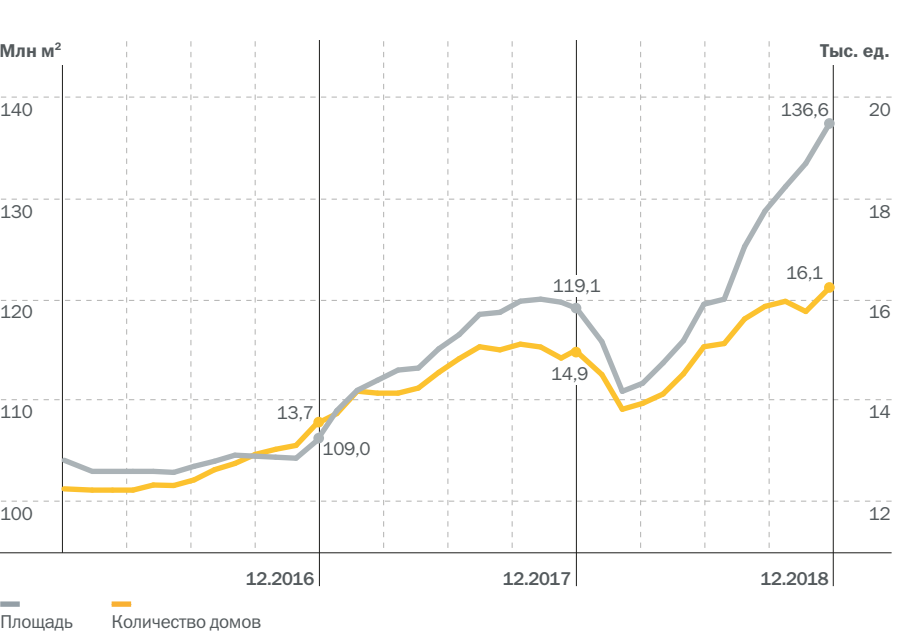


* Аналитические данные ГК «Инград».
** Аналитические данные ГК «Инград» на основании данных Росреестра.

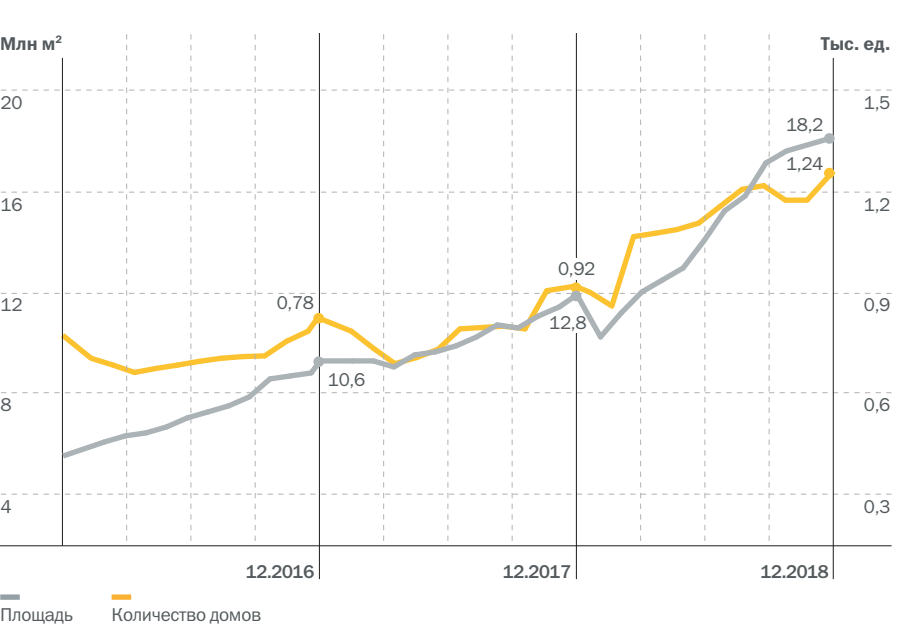
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*



* Данные Единого реестра застройщиков на основании данных Росстата.

По данным Росстата, по итогам декабря 2018 года в России возводилось 136,6 млн м² жилой недвижимости, и показатель продолжает расти. В Москве за два года он увеличился в 2,2 раза, или на 10,1 млн м². В декабре 2018 года в регионе строилось 18,2 млн м².

Согласно проекту изменений в Федеральный закон от 30.12.2014 №214-ФЗ, предполагается рост отчислений с каждого ДДУ в компенсационный фонд. Планируется повышение ставки с 1,2 до 6,0%. Исходя из этого процент взноса должен быть сопоставим с количеством «банкротных» объектов в отношении к общему количеству проектов строительства. При сохранении данных объемов строительства взнос в размере 6,0% позволил бы постепенно выйти на суммы наполняемости фонда в объеме, сопоставимом со стоимостью 8,2 млн м² жилья (136 млн × 6%). В свою очередь, объем площади в квадратных метрах в банкротных процедурах осенью 2018 года составлял 9,5 млн м².

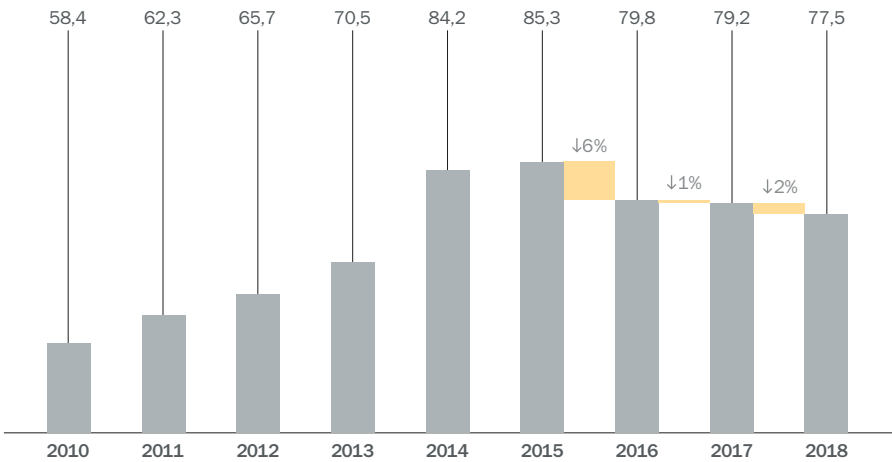
Количество возводимого жилья в декабре 2018 года в России достигло 16,1 тыс. единиц, что с января 2016 года является рекордным количеством. Аналогичная тенденция наблюдается и в Москве – рост с 752 до 1 242 единиц.

↑ **136,6** млн м²
жилой недвижимости возводится в России

На протяжении последних трех лет в России наблюдается отрицательная динамика ввода многоквартирных жилых домов в эксплуатацию. Более позитивная ситуация наблюдается в Москве: после падения в 2016 году каждый последующий год отмечается рост показателя.

Стоит отметить, что ввод жилых домов в значительной степени является инертным показателем, демонстрирующим в настоящем времени рыночную ситуацию на момент начала строительства жилых домов.

ДИНАМИКА ВВОДА МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА 2010–2018 ГОДЫ*, млн м²



В.В. Путин, выступая перед Федеральным собранием 1 марта 2018 года, заявил, что ежегодные объемы жилищного строительства в России должны быть увеличены с нынешних 70–80 млн до 120 млн м².

77,5 млн м²
ввод жилья в России в 2018 году

ДИНАМИКА ВВОДА МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2010–2018 ГОДЫ БЕЗ УЧЕТА ИЖС**, млн м²

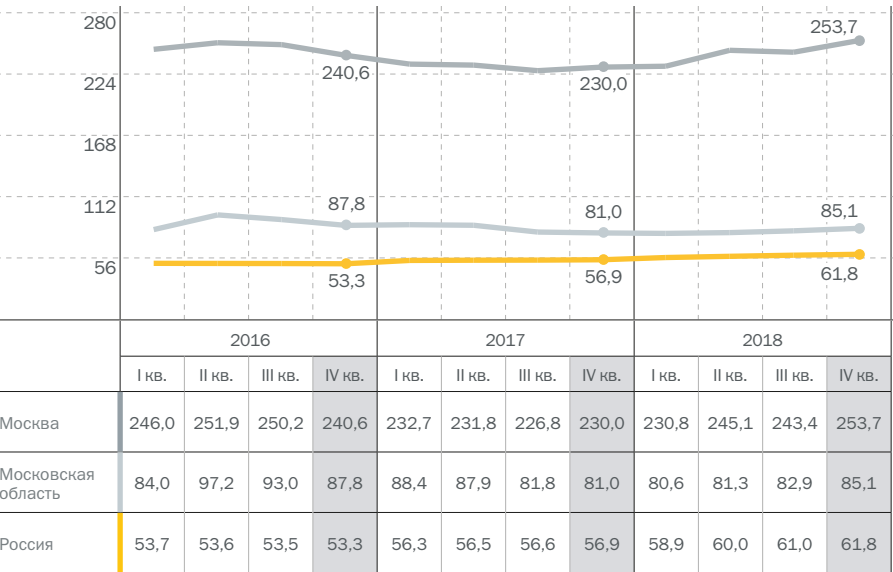
Год	Московская область / Москва, млн м²		Итого, млн м²
2000	1,1	3,3	4,4
2001	1,5	3,7	5,2
2002	1,8	4,3	6,1
2003	2,0	4,4	6,4
2004	3,2	4,6	7,8
2005	2,9	4,6	7,5
2006	4,0	4,8	8,8
2007	4,2	4,8	9,0
2008	5,3	3,3	8,6
2009	5,6	2,7	8,3
2010	5,6	1,8	7,4
2011	6,0	1,8	7,8
2012	4,7	3,1	7,8
2013	6,0	3,2	9,2
2014	8,3	3,3	11,6
2015	6,4	3,9	10,3
2016	6,1	3,4	9,5
2017	6,3	3,4	9,7
2018	5,1	3,5	8,6

* Данные Росстата.
** Данные Мосгорстата.

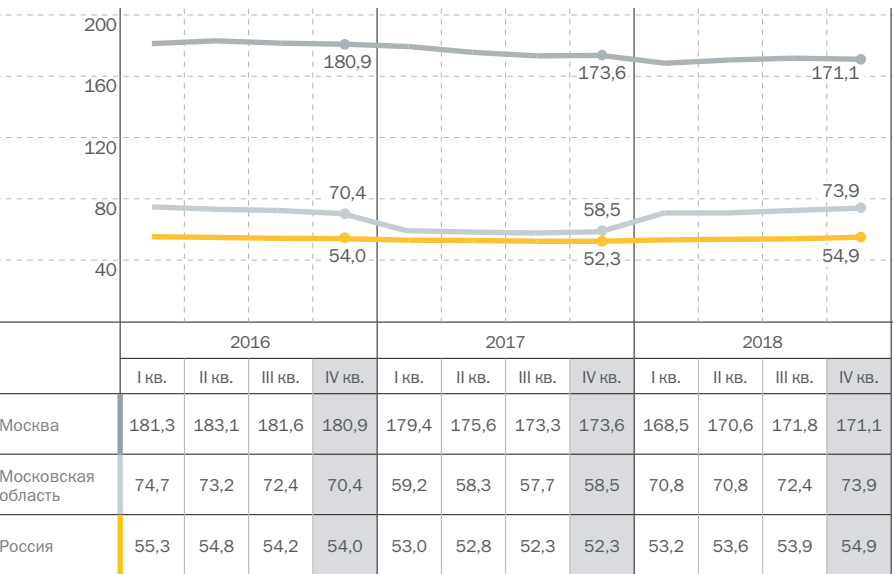
Стоимость квадратного метра на первичном рынке в России выросла за последние четыре квартала на 8,6%, сдерживающее влияние оказали регионы с невысоким уровнем развития отрасли. В Москве и Московской области рост выше – 10,3 и 5,0% соответственно.

Рост цен в Москве в течение 2018 года был очень неравномерным, основным драйвером выступил массовый сегмент. «Вымывание» из предложения дешевых лотов и стало главной причиной роста средних цен.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*, тыс. руб.



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2016–2018 ГОДЫ**, тыс. руб.



* Данные по Москве и Московской области – аналитические данные ГК «Инград», по России – данные Росстата.
** Данные Росстата.

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке растет меньшими темпами.

РОСТ КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК ПО РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ
↑ **26%**
Росреестр зарегистрировал в Москве 156,4 тыс. новых прав на недвижимость

РОСТ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА В РОССИИ
↑ **5%**
повышение стоимости цен на квартиры в России за последние четыре квартала

В 2018 году количество зарегистрированных ДДУ в России показывает уверенный рост. К сентябрю было зарегистрировано 527 тыс. договоров, тогда как в 2016 и 2017 году – меньше на 6 и 9% соответственно.

В 2018 году в Москве было зарегистрировано 79,6 тыс. ДДУ, что больше, чем в 2016 или 2017 годы, в 2,2 и 1,5 раза соответственно. Рынок недвижимости Москвы в 2018 году показывал рост за счет массового сегмента, так как доходы потребителей стагнируют или уменьшаются. По данным Росстата, в ноябре 2018 года индекс реальных располагаемых доходов населения к аналогичному месяцу предыдущего года составил 97,1%.

ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*, тыс. ДДУ

01.2016		1,8
01.2017		1,8
01.2018		4,8
02.2016		2,1
02.2017		3,3
02.2018		5,6
03.2016		2,7
03.2017		5,4
03.2018		5,5
04.2016		2,5
04.2017		5,1
04.2018		6,1
05.2016		2,5
05.2017		4,2
05.2018		6,3
06.2016		2,7
06.2017		4,1
06.2018		5,6
07.2016		2,8
07.2017		3,7
07.2018		6,3
08.2016		3,4
08.2017		4,6
08.2018		6,6
09.2016		3,0
09.2017		4,5
09.2018		7,0
10.2016		3,4
10.2017		5,3
10.2018		8,3
11.2016		3,8
11.2017		5,6
11.2018		8,8
12.2016		5,4
12.2017		6,7
12.2018		8,6

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ В РОССИИ НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ ЗА 2016–2018 ГОДЫ**, тыс. ДДУ

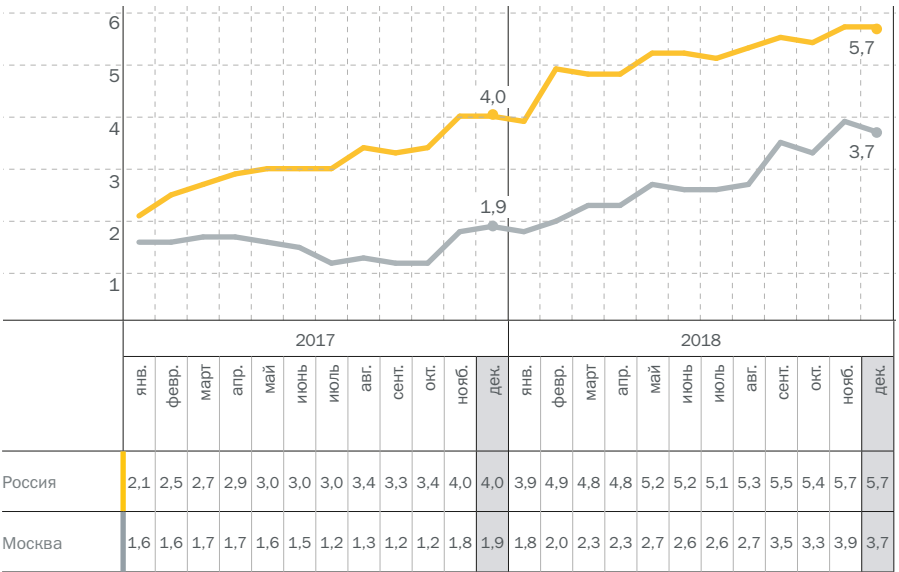
01.2016		41
01.2017		36
01.2018		51
02.2016		107
02.2017		80
02.2018		114
03.2016		169
03.2017		146
03.2018		190
04.2016		229
04.2017		201
04.2018		263
05.2016		277
05.2017		253
05.2018		326
06.2016		331
06.2017		308
06.2018		382
07.2016		382
07.2017		362
07.2018		439
08.2016		440
08.2017		423
08.2018		489
09.2016		498
09.2017		484
09.2018		527
10.2016		556
10.2017		551
10.2018		н/д
11.2016		619
11.2017		616
11.2018		н/д
12.2016		702
12.2017		699
12.2018		н/д

* Данные Росреестра.
** Данные Единого реестра застройщиков на основании данных Росстата.

Негативным явлением на рынке недвижимости является увеличение переноса сроков ввода жилья – за 2 года в 2,7 раза в целом по России и в 2,3 раза по Москве. На данный момент средний перенос срока в Москве составляет 3,7 месяца.

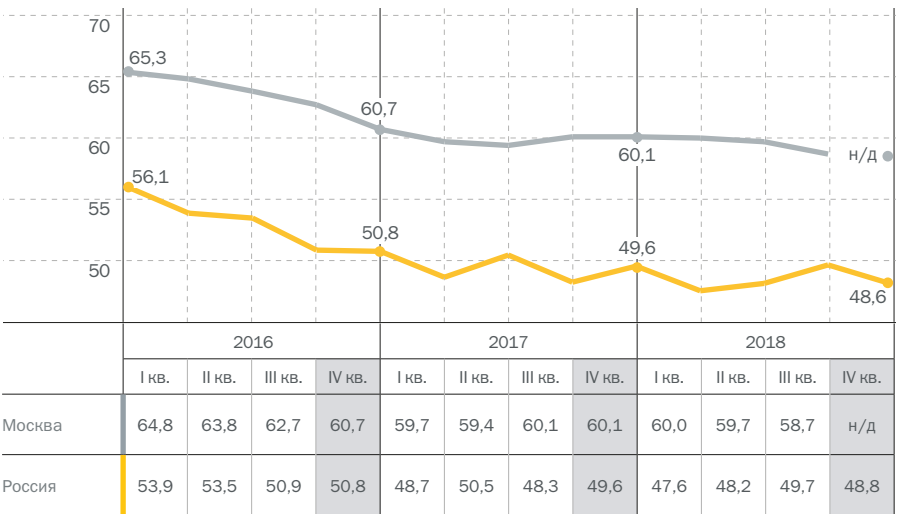
Отдельной тенденцией строительного рынка является уменьшение средней площади введенных в эксплуатацию квартир: в России – с 56,1 до 49,7 м², в Москве – с 65,3 до 58,7 м².

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕГО ПЕРЕНОСА ПЛАНИРУЕМЫХ СРОКОВ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА 2017–2018 ГОДЫ*, мес.



3,7 месяца
средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Москве в 2018 году

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КВАРТИР ЗА 2015–2018 ГОДЫ*, м²



48,6 м²
средняя площадь квартир, введенных в эксплуатацию в России в 2018 году

* Данные Единого реестра застройщиков на основании данных Росстата.

ОБЗОР РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ*

НЕБЫВАЛЫЙ ВСПЛЕСК ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ

24 новых проекта

вышло в реализацию в текущем году – абсолютный рекорд последних лет

75%

из них возводится в пределах 10 км от МКАД

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПРОДОЛЖАЕТ СОКРАЩАТЬСЯ

На ↓ **13%**

за год уменьшился объем продаваемых площадей

ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА ЦЕНЫ

На ↑ **3%**

выросла средняя стоимость квадратного метра относительно IV кв. 2017 года

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ*

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

СЕВЕР

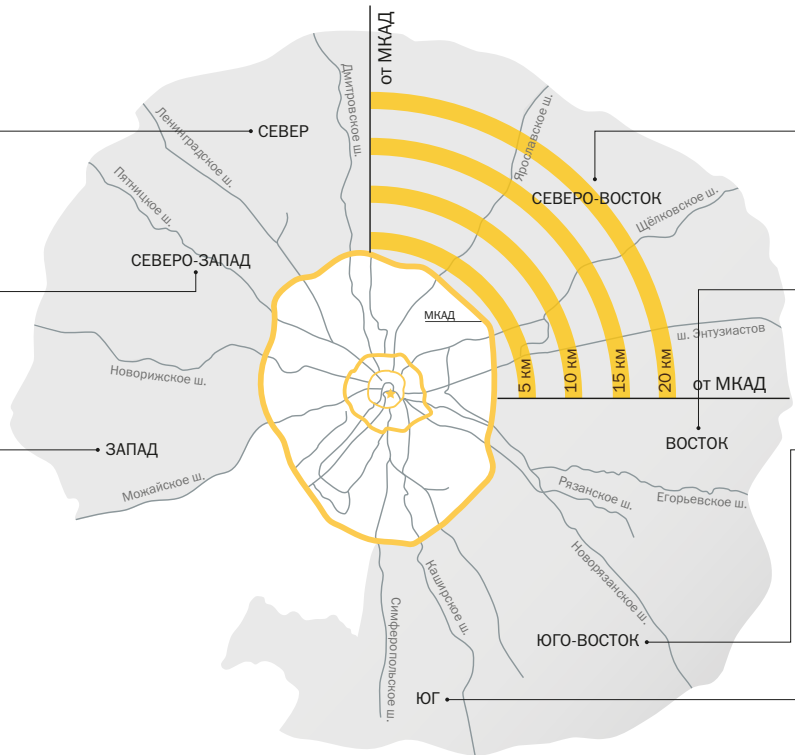
Проектов	12
Квартир, тыс. шт.	2,6
S, тыс. м²	123,4 🏠 7%

СЕВЕРО-ЗАПАД

Проектов	39
Квартир, тыс. шт.	8,2
S, тыс. м²	417,1 🏠 23%

ЗАПАД

Проектов	22
Квартир, тыс. шт.	3,6
S, тыс. м²	186,7 🏠 10%



СЕВЕРО-ВОСТОК

Проектов	35
Квартир, тыс. шт.	7,8
S, тыс. м²	367,3 🏠 20%

ВОСТОК

Проектов	29
Квартир, тыс. шт.	5,8
S, тыс. м²	303,0 🏠 16%

ЮГО-ВОСТОК

Проектов	22
Квартир, тыс. шт.	4,1
S, тыс. м²	219,9 🏠 12%

ЮГ

Проектов	30
Квартир, тыс. шт.	4,4
S, тыс. м²	228,9 🏠 12%

ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД

0–5 КМ

Проектов	63
Квартир, тыс. шт.	14,6
S, тыс. м²	748,3 🏠 41%

5–10 КМ

Проектов	34
Квартир, тыс. шт.	8,4
S, тыс. м²	423,4 🏠 23%

10–15 КМ

Проектов	47
Квартир, тыс. шт.	9,0
S, тыс. м²	451,2 🏠 24%

15–20 КМ

Проектов	45
Квартир, тыс. шт.	4,5
S, тыс. м²	223,5 🏠 12%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ СООТВЕТСТВУЕТ СЛЕДУЮЩИМ АВТОМАГИСТРАЛЯМ

Север: Дмитровское шоссе

Северо-восток: Ярославское, Щёлковское шоссе

Восток: шоссе Энтузиастов, Горьковское, Носовихинское шоссе

Юго-восток: Рязанское, Новорижское, Косинское, Егорьевское шоссе

Юг: Варшавское, Каширское, Симферопольское шоссе

Запад: Минское, Можайское, Новорижское, Рублёво-Успенское шоссе

Северо-запад: Ленинградское, Волоколамское, Пятницкое шоссе

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА 2018 ГОД*

Проектов, шт.	
I кв.	193
II кв.	191
III кв.	200
IV кв.	189

Квартир, тыс. шт.	
I кв.	36,2
II кв.	34,6
III кв.	35,9
IV кв.	36,5

Площадь, млн м²	
I кв.	1,91
II кв.	1,81
III кв.	1,86
IV кв.	1,85

По итогам 2018 года в Московской области велись продажи в 189 ЖК. Совокупный объем реализуемых площадей находился на уровне 1,85 млн м² (36,5 тыс. квартир), наблюдался устойчивый тренд на сокращение предложения: –13% за год. Однако во II кв. 2018 года в результате активного выхода новых проектов впервые за длительное время объем выставленного на продажу жилья показал положительную динамику.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ЗА 2018 ГОД*

Проектов, шт.	
I кв.	1
II кв.	6
III кв.	14
IV кв.	3

Квартир, тыс. шт.	
I кв.	2,4
II кв.	16,3
III кв.	72,3
IV кв.	1,3

Площадь, тыс. м²	
I кв.	170
II кв.	660
III кв.	3 444
IV кв.	63

24 проекта

вышло на рынок в 2018 году

~4,3 млн м²

площадь жилья в новых проектах

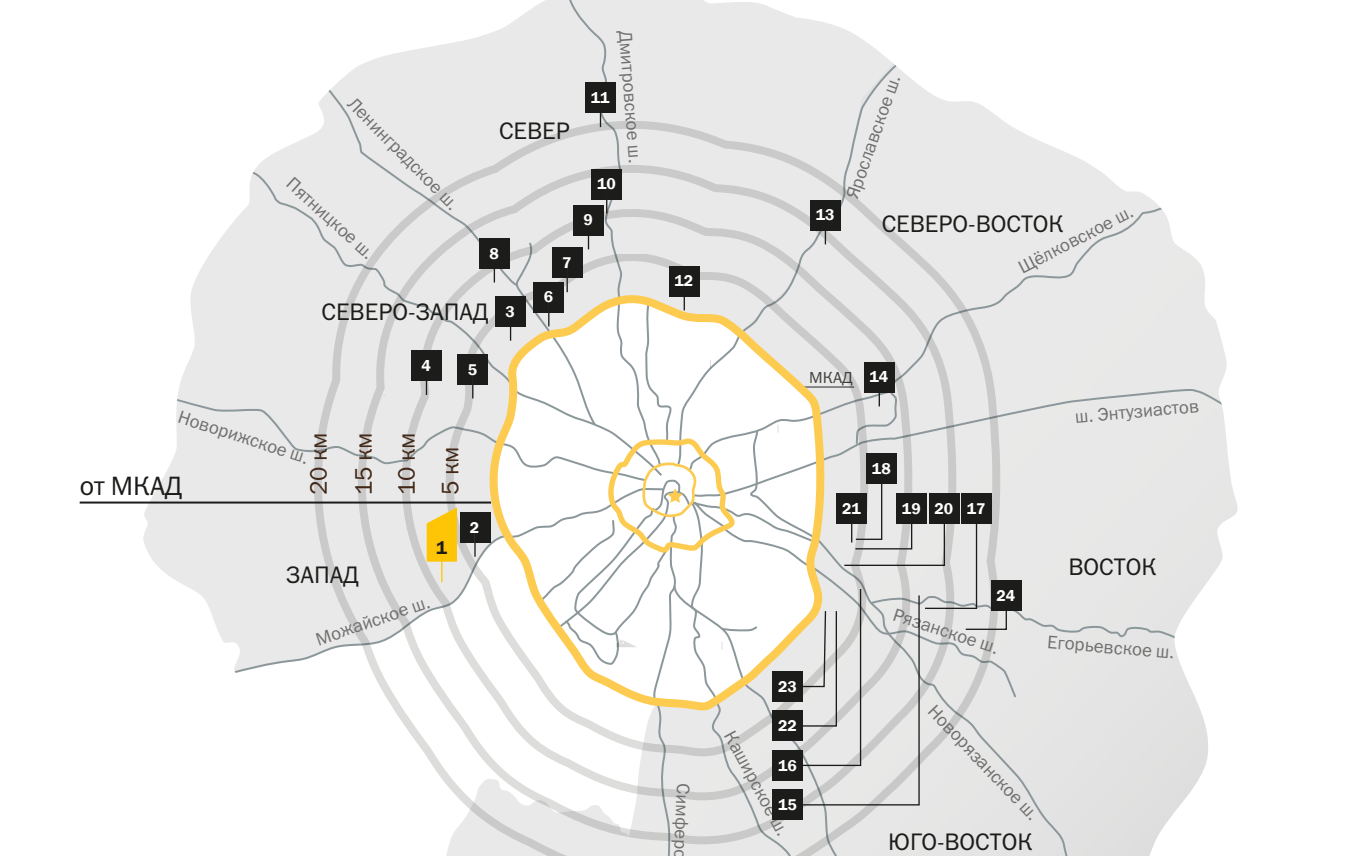
В течение года на подмосковном рынке первичного жилья (в пределах 20 км от МКАД) открылись продажи в 24 проектах массового сегмента. Это является абсолютным рекордом последних лет (в 2016–2017 годах на рынок выходило не более 15 новостроек в год). Совокупная площадь жилья в новых жилых комплексах составляет порядка 4,3 млн м², что более чем в два раза превышает текущий объем предложения. Следует отметить, что 3/4 выведенных на рынок в 2018 году проектов возводятся в пределах 10 км от МКАД.

📄
Подробнее о знаковых проектах Компании в 2019 году на **с. 86**

* Аналитические данные ГК «Инград».

* Аналитические данные ГК «Инград».

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В 2018 ГОДУ*



Номер на карте и наименование	1. ЖК «ОДИНГРАД»	2. ЖК «ИННОВАЦИЯ»	3. ЖК «БОЛЬШОЕ ПУТИЛКОВО»	4. ЖК «СЕРЕБРИЦА»	5. ЖК GRAND HILLS	6. ЖК «РЕЧНОЙ»
Расположение	г. Одинцово	г. п. Одинцово	г. о. Красногорск	г. Красногорск	г. Красногорск	г. Химки
Класс жилья	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт+
S, тыс. м²	72,0	122,1	≈1 000	≈87,0	14,9	62,7
Девелопер	ГК «Инград»	ГК «Гранель»	ГК «Самолет»	Сити-XXI век	Прогресс	Инфинити

Номер на карте и наименование	7. ЖК «АВРОРА»	8. ЖК «КВАРТАЛ 3»	9. ЖК «БРИГАНТИНА»	10. ЖК «ЗАПАДНЫЙ БЕРЕГ»**	11. ЖК «КАТУАР»	12. ЖК «ДАТСКИЙ КВАРТАЛ»
Расположение	г. Химки	г. Сходня	г. Долгопрудный	г. о. Мытищи	Мытищинский р-н	г. о. Мытищи
Класс жилья	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
S, тыс. м²	28,0	14,0	≈298,5	170,0	220,0	220,0
Девелопер	УК «Инвестстрой-комплекс»	СтройГрупп	ГК «Гранель»	ИСК «Запад»	«Ферро-Строй»	ФСК «Лидер»

Номер на карте и наименование	13. ЖК «ИВАНТЕЕВ-КА 2020»	14. ЖК «ПЕХРА»	15. ЖК «ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР»	16. ЖК «КАРАМЕЛЬ-НЫЙ»	17. ЖК «МАЛАХОВ-СКИЙ КВАРТАЛ»	18. ЖК «ГОГОЛЬ ПАРК»
Расположение	г. Ивантеевка	г. Балашиха	Люберецкий р-н	г. Люберцы	Люберецкий р-н	г. Люберцы
Класс жилья	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
S, тыс. м²	29,9	348,0	≈18	33,0	27,0	33,7
Девелопер	Казачий торговый дом	ГК «Гранель»	МД Техника	ИСК «Ареал»	СтройПромСервис	ГК «Основа»

Номер на карте и наименование	19. ЖК «ОБЛАКА»	20. ЖК «ЖУЛЕБИНО ПАРК»	21. ЖК «ЛЮБЕРЦЫ ПАРК»	22. ЖК «БЕЛАЯ ДАЧА ПАРК»	23. ЖК «КУЗЬМИН-СКИЙ ЛЕС»	24. ЖК «ПОЛЕТГРАД»
Расположение	г. Люберцы	г. Люберцы	г. о. Красногорск	г. Котельники	г. Котельники	г. Жуковский
Класс жилья	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
S, тыс. м²	40,2	293,9	≈256,9	≈693,2	233,9	19,7
Девелопер	ГК «Тройка РЭД»	ГК ПИК	ГК ПИК	ГК ПИК	ГК ПИК	«ВЕСТА-Дом»

* Аналитические данные ГК «Инград».
** Снят с продажи.

ЦЕНА

УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН ПО НАПРАВЛЕНИЯМ*

СЕВЕР

Средняя цена м², тыс. руб.	80,5
Средняя цена квартиры, млн руб.	3,8

СЕВЕРО-ЗАПАД

Средняя цена м², тыс. руб.	91,2
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,6

ЗАПАД

Средняя цена м², тыс. руб.	93,9
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,9

ЮГ

Средняя цена м², тыс. руб.	82,6
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,3

ЮГО-ВОСТОК

Средняя цена м², тыс. руб.	89,9
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,8

СЕВЕРО-ВОСТОК

самое доступное направление

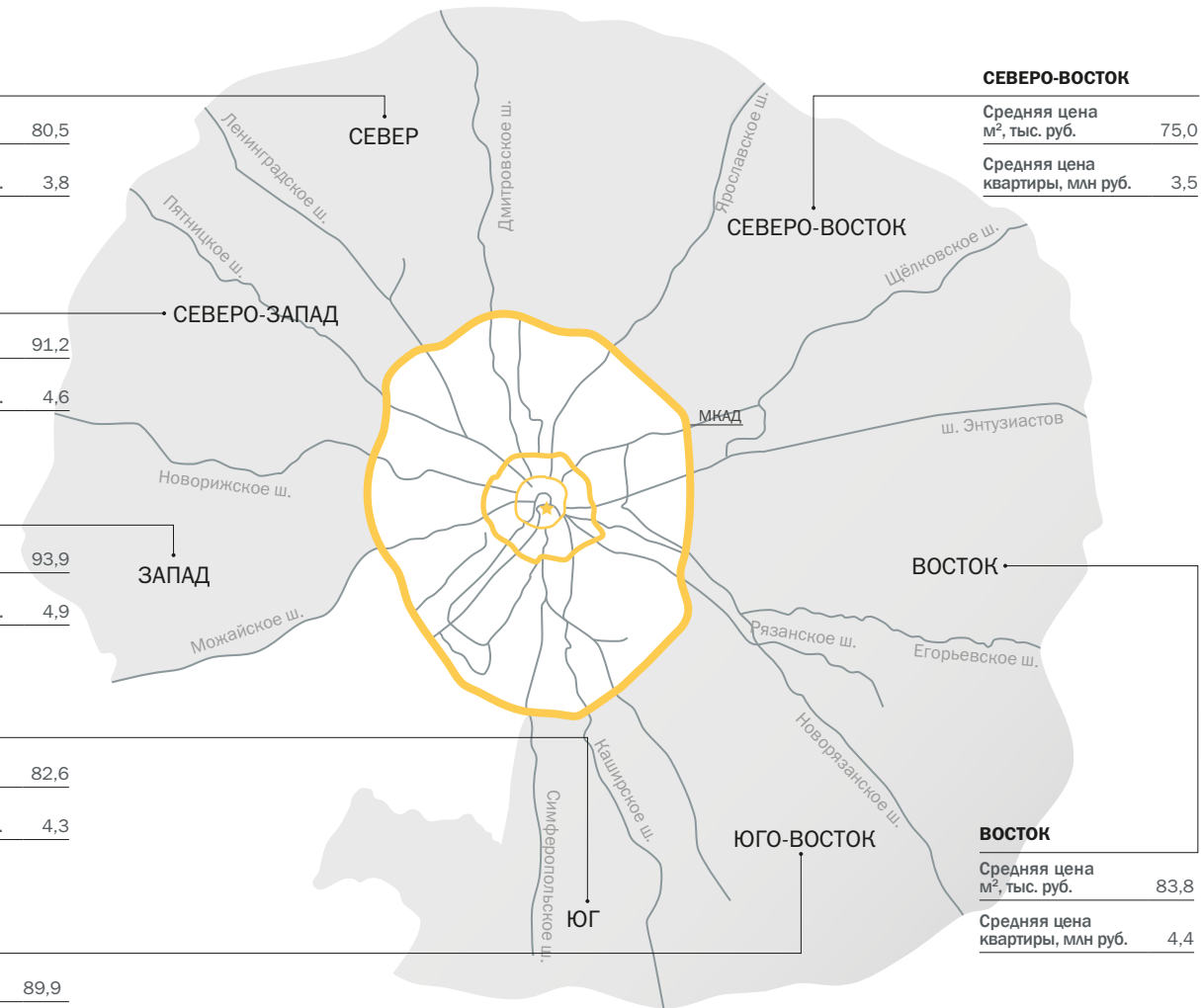
ЗАПАД

самое дорогое направление

85,1 тыс. руб.

средняя цена м²

* Аналитические данные ГК «Инград».

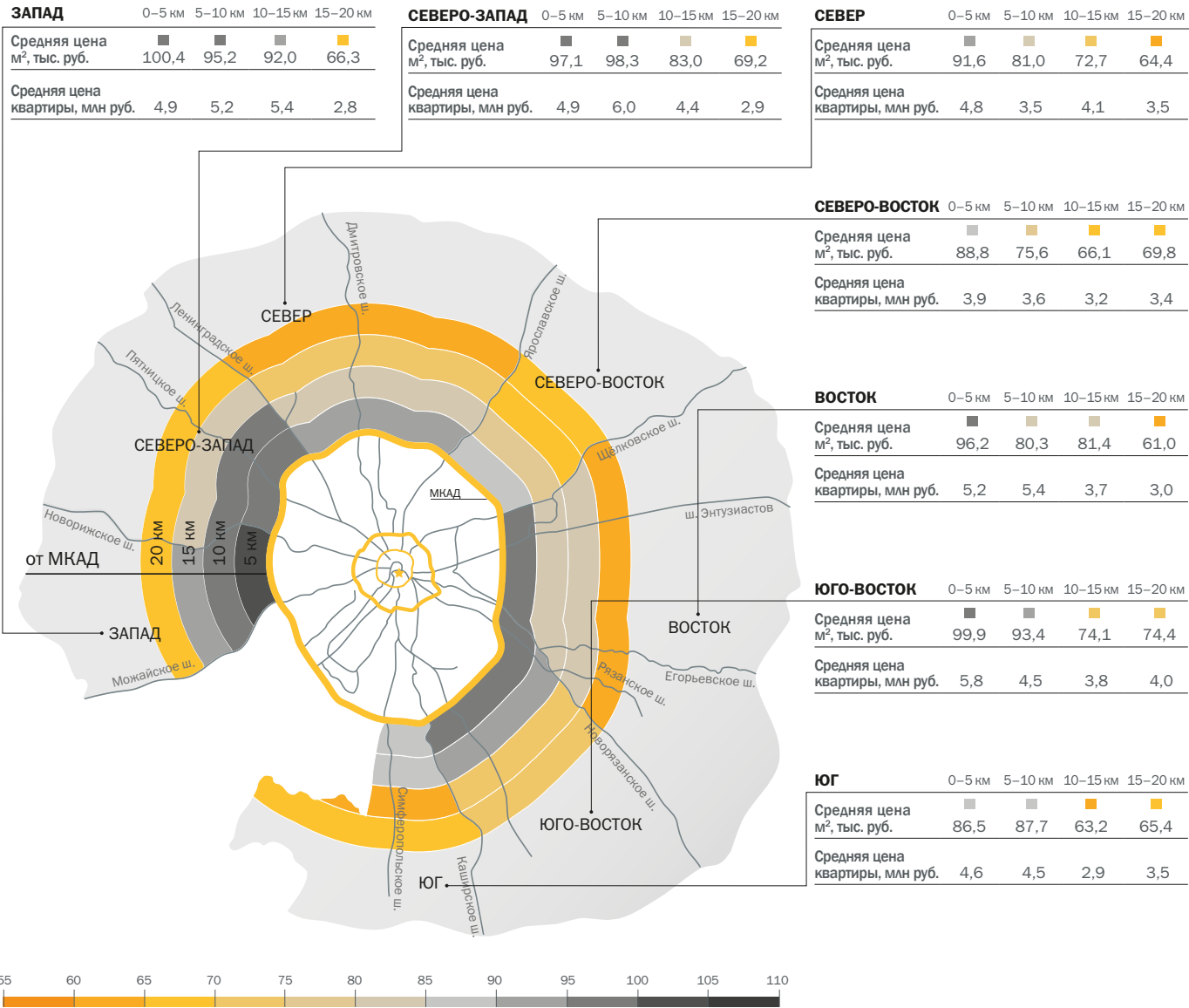


На протяжении всего 2018 года на подмосковном рынке жилья отмечался постепенный рост средней цены предложения. В результате за год этот показатель увеличился на 5,6% и достиг отметки в 85,1 тыс. рублей за квадратный метр. Рост связан с выходом нового объема предложения по более высокой цене вкупе с «вымыванием» бюджетных лотов. Повышенный ценник в новых проектах и корпусах обусловлен удачной локацией (близость к Москве, удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура) и более современными качественными характеристиками. Также некоторое влияние на увеличение средней цены оказывает повсеместная популяризация квартир уменьшенного формата (студии, квартиры с европланировками).

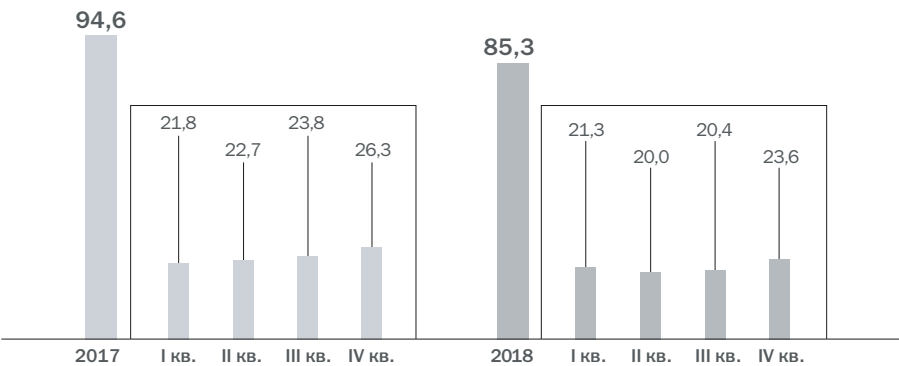
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА 2018 ГОД*

Период	Тыс. руб. м²
I кв.	80,6
II кв.	81,3
III кв.	82,9
IV кв.	85,1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТ ПОКУПКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД*



КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ ЗА 2017–2018 ГОДЫ**, тыс. ед.



* Аналитические данные ГК «Инград».
** Данные Росреестра.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

2018 год стал рекордным для рынка Москвы как по количеству новых жилых проектов, выведенных застройщиками на рынок, так и по объемам реализации. Совокупная площадь новых проектов составила порядка 5,4 млн м², наибольший прирост количества проектов наблюдался в массовом сегменте (52%), на втором месте – бизнес-класс (29%).

По итогам 2018 года на московском рынке новостроек экспонировалось 260 проектов. Совокупная площадь выставленных на продажу квартир оценивалась на уровне 2,26 млн м² (31,6 тыс. лотов). По сравнению с началом года совокупный объем предложения снизился на 10%. Ощутимое снижение отмечено в массовом сегменте. За год он потерял 18%, остановившись на отметке 1,04 млн м² в 101 проекте, его доля по площади составила 46%. Бизнес-класс сократился на 7%, опустившись до отметки в 904,5 тыс. м² в 91 проекте, он занял 40% рынка. Оставшаяся доля представлена элитной недвижимостью.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ*

СОКРАЩЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

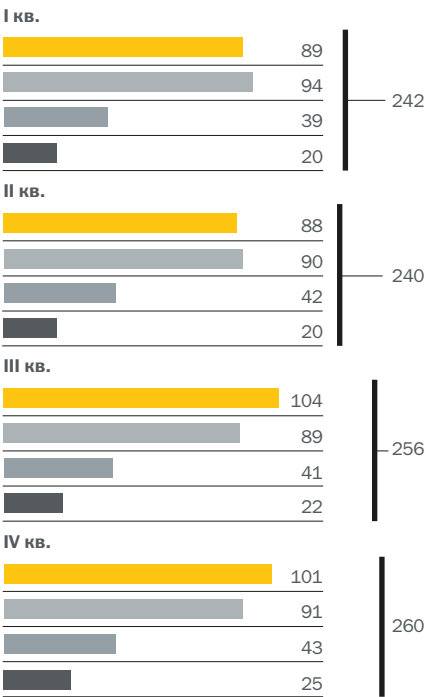
↓ **10%**
снижение общей площади экспонируемого жилья

НЕДОРОГОГО ЖИЛЬЯ СТАЛО МЕНЬШЕ

↓ **18%**
сокращение предложения в массовом сегменте за год. Выход нового объема не успевал за спросом

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ДИНАМИКА ПРОЕКТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ЗА 2018 ГОД*, шт. проектов



* Аналитические данные ГК «Инград».

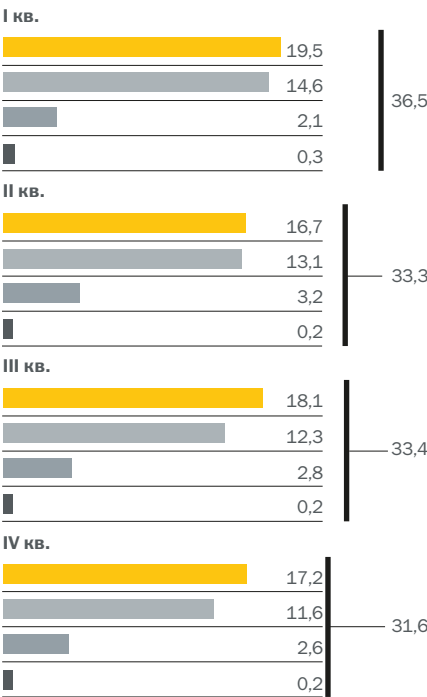
ДЕВЕЛОПЕРЫ СОХРАНИЛИ ВЫСОКУЮ АКТИВНОСТЬ

57 ЖК
выведено на рынок в 2018 году. Годом ранее – 50 проектов

СПРОС ОБНОВИЛ ГОДОВОЙ РЕКОРД

79,6 тыс. ДДУ
зарегистрировано в 2018 году. В IV кв. среднемесячный показатель впервые превысил 8 тыс. ДДУ

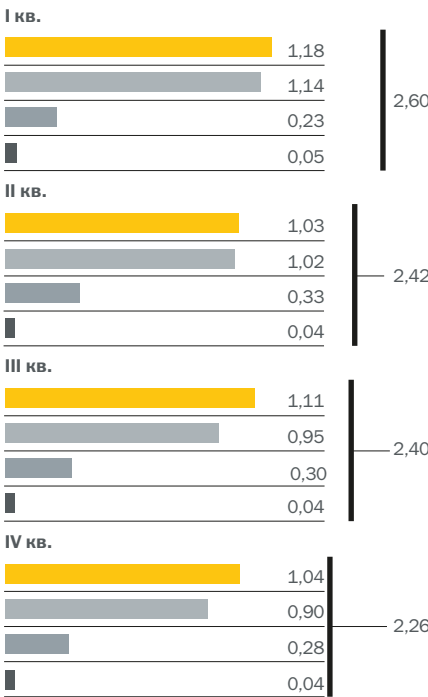
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД*, тыс. квартир



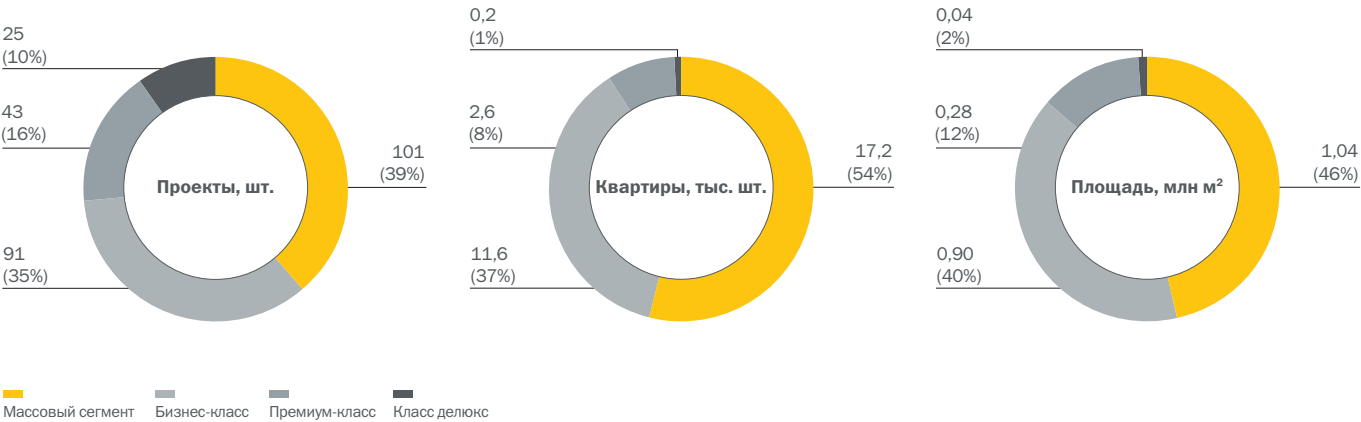
ЦЕНА В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ ОЩУТИМО ВЫРОСЛА

↑ **11%**
повышение средней цены на бюджетные новостройки за год. Основные причины – высокое качество новых проектов и спрос

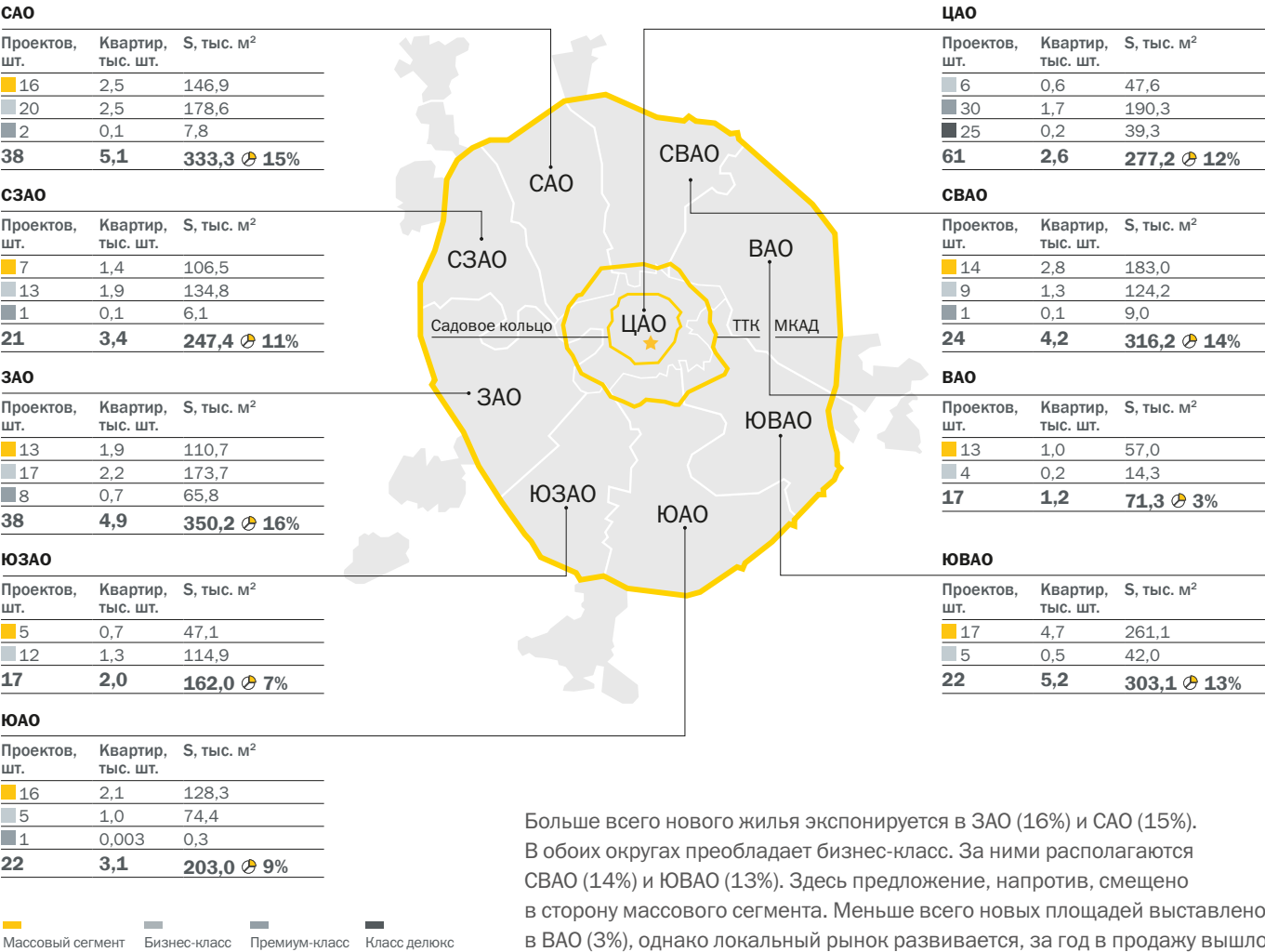
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД*, млн м²



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ*



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ*

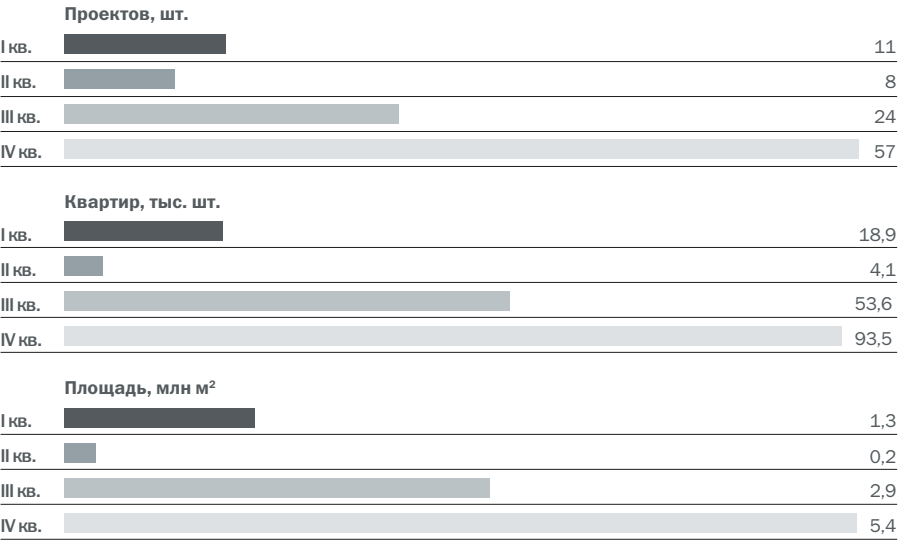


Больше всего нового жилья экспонируется в ЗАО (16%) и ЦАО (15%). В обоих округах преобладает бизнес-класс. За ними располагаются СВАО (14%) и ЮВАО (13%). Здесь предложение, напротив, смещено в сторону массового сегмента. Меньше всего новых площадей выставлено в ВАО (3%), однако локальный рынок развивается, за год в продажу вышло 5 новых проектов.

* Аналитические данные ГК «Инград».

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ЗА 2018 ГОД*



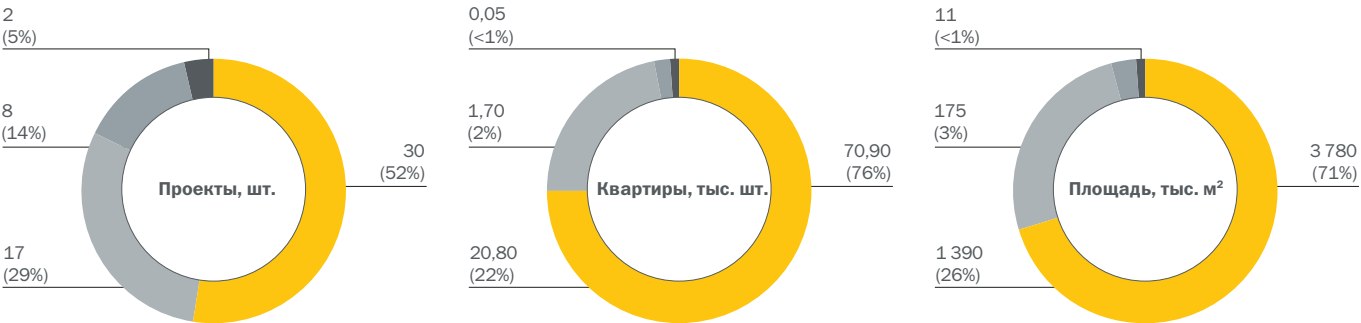
57 новых проектов

93,5 тыс. квартир

5,4 млн м²

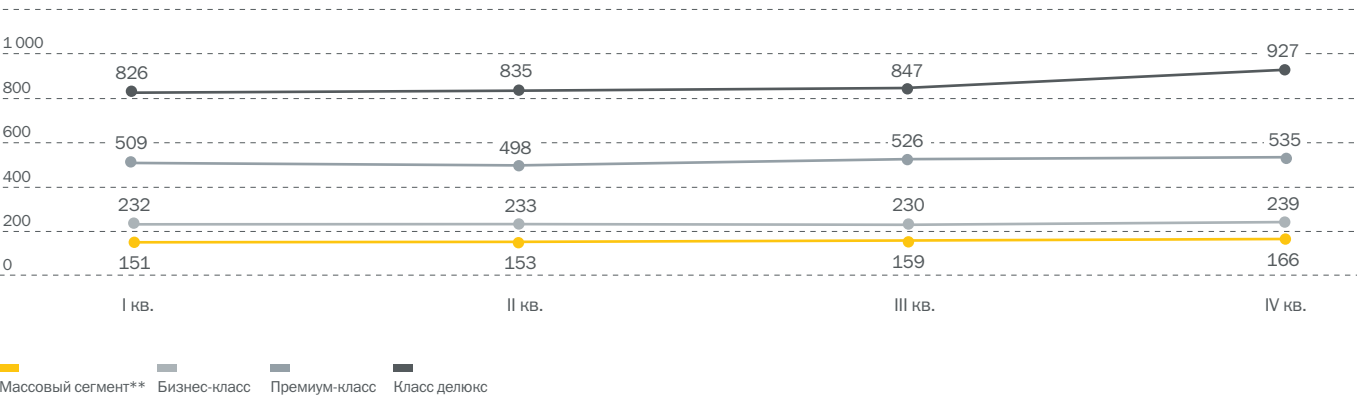
жилья заявлено в проектах, выведенных на рынок в 2018 году

СТРУКТУРА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПО КЛАССАМ*



ЦЕНА

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД*, тыс. руб., м²

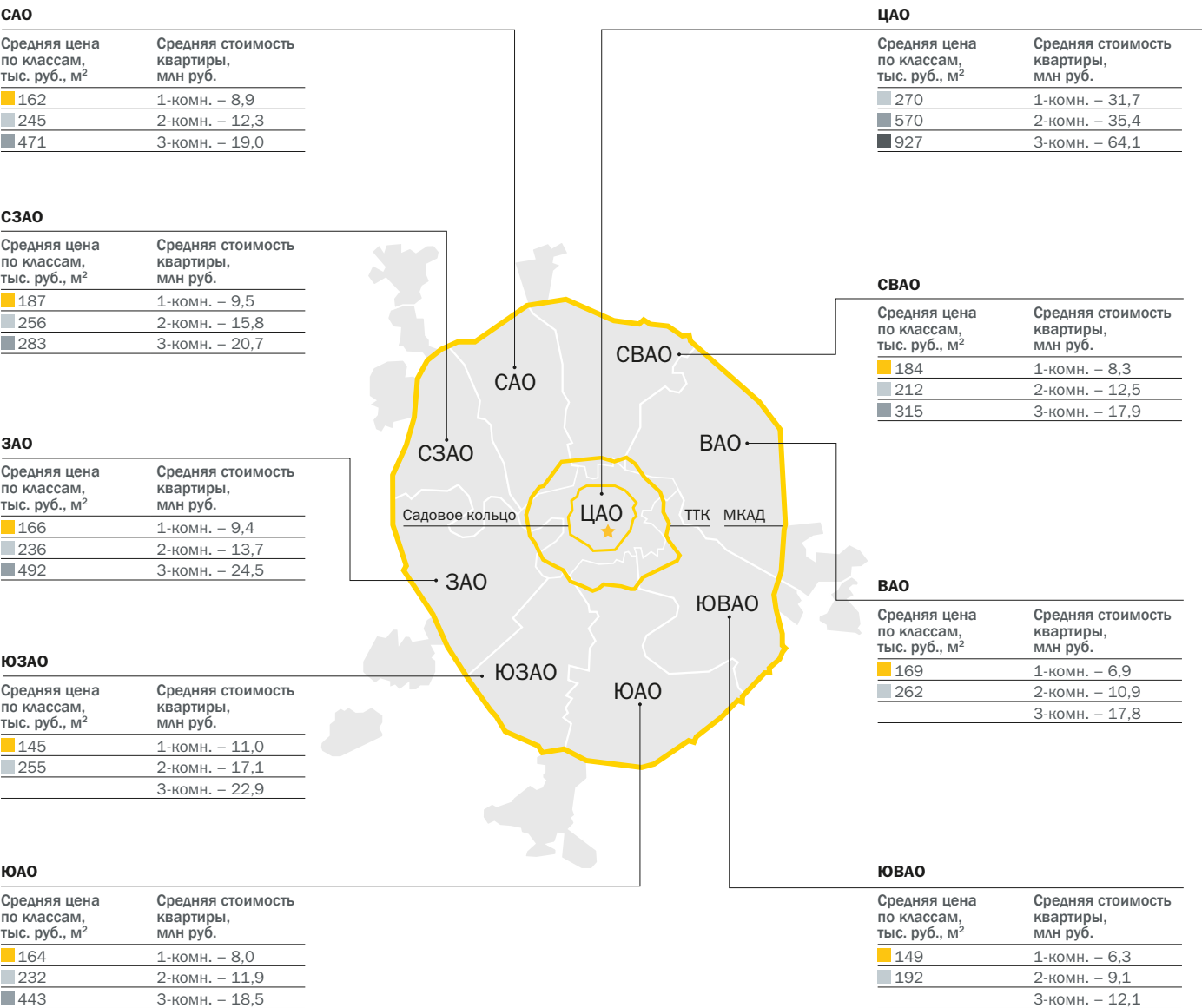


* Аналитические данные ГК «Инград».

** Включает эконом- и комфорт-класс.

На протяжении всего года в массовом сегменте наблюдался устойчивый тренд к росту средней цены, к концу года она составила 166 тыс. рублей, что является абсолютным максимумом в современной истории наблюдений. Данная тенденция связана, в первую очередь, с ощутимым улучшением качества новых проектов вследствие высокой конкуренции в отрасли, кроме того, 2018 год стал очень благоприятным для покупки квартиры. Пожалуй, никогда раньше предложение не было столь разнообразным, ипотека – такой доступной, а цены – такими привлекательными. Средняя цена квадратного метра в бизнес-классе по итогам года составила 239 тыс. рублей, в премиум-классе – 535 тыс. рублей.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТА ПОКУПКИ ПО КЛАССАМ И ОКРУГАМ*

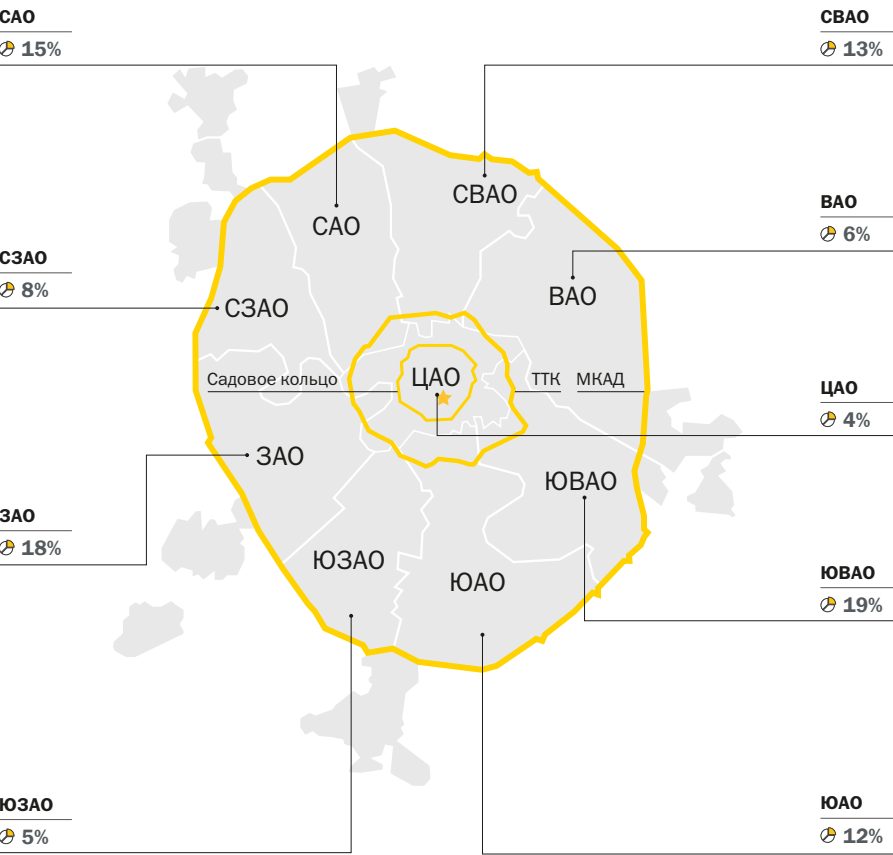


* Аналитические данные ГК «Инград».
** Включает эконом- и комфорт-класс.

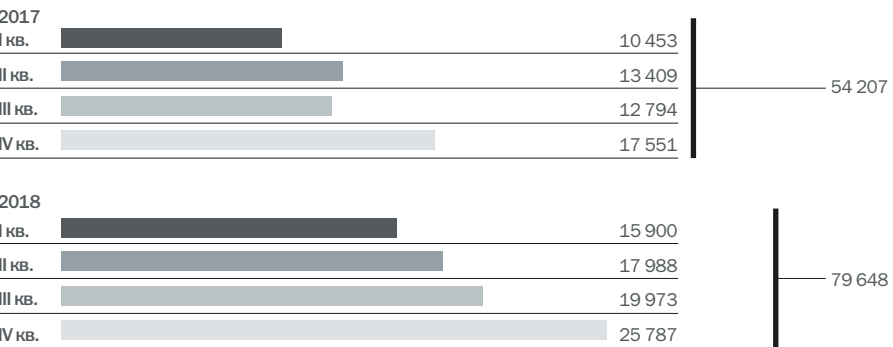
СПРОС

Спрос на новое жилье в 2018 году поставил новый рекорд. Всего было зарегистрировано 79,6 тыс. ДДУ, что почти в 1,5 раза превышает прошлогодний показатель.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ОКРУГАМ*



ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ ЗА 2017–2018 ГОДЫ*, шт.



* Данные Росреестра.
** Включает эконом- и комфорт-класс.

СПРОС НИКОГДА НЕ БЫЛ ТАК АКТИВЕН

На ↑ **47%**
выросло число зарегистрированных ДДУ по сравнению с прошлым годом

74%
основной спрос приходится на доступные новостройки

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ, %



ИПОТЕКА ИГРАЕТ ВАЖНЕЙШУЮ РОЛЬ ДЛЯ РЫНКА

53%
доля ипотечных сделок в массовом сегменте. В отдельных проектах – до 70%

0,5 п.п.

рост ключевой ставки Банка России с сентября 2018 года. Ипотека больше не будет такой доступной, ожидается рост ставок

НАГРАДЫ ГК «ИНГРАД»



1 Награда Urban Awards 2018. Номинация «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса»

2 Награда WOW Awards 2018. Номинация «Бренд года»



3 Награда RREF Awards 2018. Лауреат в номинации «Прорыв года»

4 Награда ПАО Сбербанк за 2017 год. Золотой партнер в номинации «Прорыв года»



Жилой квартал «Преображение» от ГК «Инград» стал победителем премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Хит продаж».



Корпоративный бренд девелоперской группы «Инград» был признан **брендом года на рынке недвижимости России** по версии премии WOW Awards 2018.



Сразу три представителя ГК «Инград» вошли в рейтинг «Топ-1 000 российских менеджеров» Ассоциации менеджеров и ИД «Коммерсантъ».



ПАО Сбербанк отметило ГК «Инград» почетной наградой за высокий потенциал в статусе «Золотого партнера».



ГК «Инград» стала лауреатом премии RREF Awards 2018 в номинации «Прорыв года».



В этом году сразу два проекта ГК «Инград» удостоились **почетной награды** одной из главных и авторитетных премий на рынке жилой недвижимости – **Urban Awards 2018**.



ЖК «Преображение», который Компания возводит в районе Богородское, стал победителем в номинации «**Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса**»,



а ЖК «Серебряный парк» в Хорошёво-Мнёвниках стал «**Самым экологичным жилым комплексом бизнес-класса Москвы**».



Комфортная среда



Лучший стенд года



Хит продаж



Бренд девелопера



Прорыв года 2018



Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы



Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы

УНИКАЛЬНОСТЬ ПРОДУКТА «ИНГРАД»



АВТОРСКАЯ АРХИТЕКТУРА –
это надежно и красиво!



ПАНОРАМНЫЕ ОКНА –
это море света в вашей квартире и потрясающие виды!



ОКНА В ВАННОЙ



КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ –
это возможность быстрого заселения и экономия средств на ремонт!



ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ –
это больше пространства для жизни и экспериментов!

СВОЯ ЛОДЖИЯ –
это тихая зона и рабочее место на свежем воздухе!



КВАРТИРЫ НА ЛЮБОЙ ВКУС –
это евроформат, окна в ванной, террасы, камины, пентхаусы!

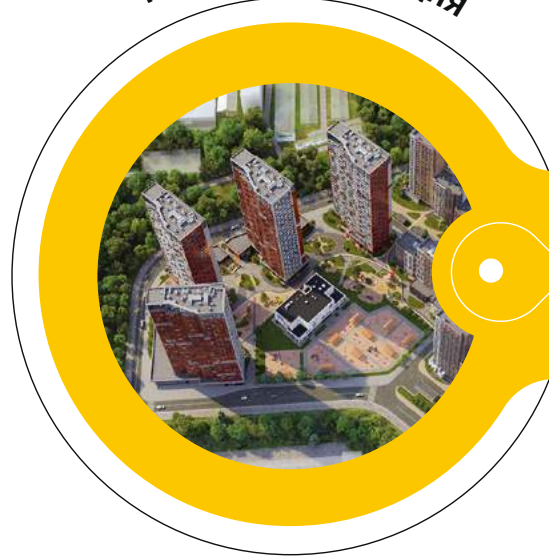
«4 И» НАШИХ ПРОЕКТОВ

ФОРМИРОВАНИЕ МОДЫ НА ПОКУПКУ КВАРТИР В «ИНГРАД»

ИДЕАЛЬНЫЙ РАЙОН



ПРАВИЛЬНАЯ ЛОКАЦИЯ



Близость к метро и железнодорожным станциям.
Соседство с лесопарками и водоемами.
Развитая инфраструктура района:

- парки;
- торгово-развлекательные центры;
- специализированные школы/ДОУ;
- больницы/поликлиники;
- спортивные клубы и иные центры досуга и развития.

ИДЕАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



ФОРМИРОВАНИЕ СРЕДЫ



Качество
работы
УЭК ЖКХ

Развитая инфраструктура жилого комплекса:

- магазины;
- кафе и пекарни;
- спортивные и развивающие секции;
- аптеки и химчистки.

Безопасный двор для детей.
Школы и ДОУ со специализацией.
Детские площадки, спортивные площадки, зоны отдыха.
Ландшафтный дизайн территории.

ИДЕАЛЬНЫЙ ДОМ



ХОРОШИЕ СОСЕДИ



Авторская архитектура.
Дизайнерские входные группы.
Качественная стройка.
Безбарьерные входные группы с колясочными.
Огороженная территория.
Консьерж-сервис.
Качественная управляющая компания.

ИДЕАЛЬНАЯ КВАРТИРА

Комьюнити-центр
для общения:
развивающие
лекции, мастер-
классы, проведение
совместных
праздников



Комфортные планировки с гардеробными.
Высокие потолки.
Террасы и лоджии.
Панорамные окна.
Ванные комнаты с окнами.
Возможность установки камина и сауны в некоторых квартирах.
Широкий выбор отделки квартир.
Современные инженерные системы.

ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

ДИЗАЙНЕРСКИЕ ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

Современные тенденции в архитектуре и строительстве формируют эстетические и функциональные ожидания в отношении не только непосредственно квартир, но и мест общего пользования (МОПов). ГК «Инград», традиционно чувствующая и предугадывающая потребительскую конъюнктуру, создает уютные и функциональные входные группы с каминами, лаунж-зонами, библиотеками, игровыми зонами, помещениями для хранения по авторским проектам известнейших бюро, применяя высококачественные материалы даже в проектах эконом- и комфорт-класса.



2



3



1

ЖК «Серебряный парк»

1



2

ЖК RiverSky

2



3

ЖК «Преображение»

3

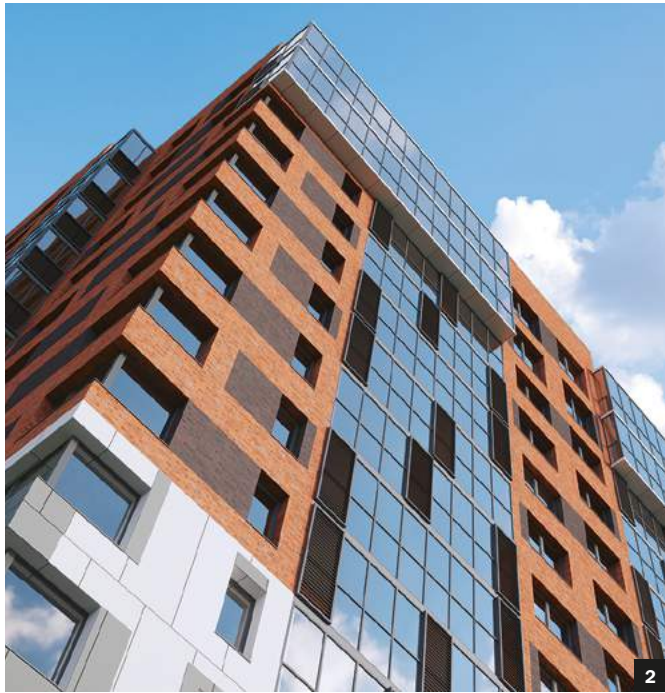
АРХИТЕКТУРА

Каждый проект «Инград» – это воплощение авторских идей талантливых архитекторов, находящее отражение в первую очередь в облике фасадов:

- визуальные решения фасадов выполнены из современных и экологичных материалов с применением различных форматов оформления (3D-кладка, акварельная живопись, натуральный камень);
- предусмотрены улучшенная вентиляция фасадов и панорамное остекление.

Архитектура фасадов уникальна и представляет собой как яркие концепции архитектурой бионики, тонкой эклектики, так и строгие и сдержанные формы, но всегда в визуальной гармонии с окружающим пространством.

- 1 ЖК RiverSky
- 2 ЖК «Одинград. Лесной квартал»
- 3 ЖК «Одинград. Центральный квартал»
- 4 ЖК «Симоновский»



ИНФРАСТРУКТУРА

Внутренний инфраструктурный комфорт – еще один фокус внимания ГК «Инград». Создавая как индивидуальные проекты бизнес- и премиум-класса, так и кварталы массового сегмента, ГК «Инград» выстраивает инфраструктурно самодостаточные пространства, формируя пул объектов, таких как школы, детские сады, поликлиники, фермерские лавочки, пекарни, пункты химчистки, аптеки, детские сады, фитнес-клубы, спа-салоны, позволяющих жильцам фактически не покидать пределы комплекса, экономя тем самым время и получая дополнительный элемент безопасности.

В ЦЕЛЯХ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ, СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ МАРКЕТИНГОВОЙ КОНЦЕПЦИИ,

≈30% помещений сдаются в аренду

≈70% помещений предлагаются к продаже

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ЖК «НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ, 17»

Продажа

- | | | | |
|----|-------------------------------|----|-------------------------------|
| 1 | Химчистка | 11 | Музыкальные курсы |
| 2 | Цветочный магазин | 12 | Школа танцев |
| 3 | Магазин игрушек | 13 | Дополнительное образование |
| 4 | Кофейня | 14 | Зал для проведения тренировок |
| 5 | Продуктовый магазин | 15 | Автошкола |
| 6 | Детская художественная студия | 16 | Курсы иностранных языков |
| 7 | Хозтовары | 17 | Отделение банка |
| 8 | Кондитерская | 18 | Магазин фермерской продукции |
| 9 | Школа парикмахеров | 19 | Кафе |
| 10 | Детский развивающий центр | | |

Аренда

- | | | | |
|----|-------------------|----|--|
| 20 | Lavka Lavka | 22 | Сеть центров йоги YOGA PRACTIKA |
| 21 | Пекарни Журавлёва | 23 | Детский развивающий центр / фитнес-центр |



СОЦИАЛЬНАЯ И БЫТОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА:

- детский развивающий центр с кружками и спортивными секциями;
- спортивная студия / студия йоги / студия танцев;
- спа-салон /салон красоты / барбершоп;
- груминг-салон;
- пункт химчистки;
- комьюнити-центр.

ТОРГОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЩЕПИТ:

- магазин фермерской продукции экспресс-формата;
- пекарня/кафе-кондитерская;
- товары для дома;
- аптека;
- магазин цветов.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОМЕЩЕНИЙ:

- витринное остекление;
- свободные планировки;
- отделка помещений White Box;
- высота потолков не менее 4,5 м;
- назначение помещений – торговое.



БЛАГОУСТРОЙСТВО

«ИНГРАД» УДЕЛЯЕТ БОЛЬШОЕ ЗНАЧЕНИЕ ЭКОЛОГИЧНОСТИ, БЕЗОПАСНОСТИ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ, СОЗДАВАЯ УНИКАЛЬНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, УЧИТЫВАЮЩИЕ ИНТЕРЕСЫ И ПРЕДПОЧТЕНИЯ ВСЕХ ГРУПП КЛИЕНТОВ:

- огороженная территория с применением концепции «двор без машин»;
- безопасные и функциональные детские площадки;
- разнообразные спортивные, work-out зоны;
- теннисные корты, а также универсальные площадки для командных игр;
- велосипедные дорожки и маршруты;
- скейт-парки;
- тихие и уютные зоны отдыха, прогулочные аллеи и релакс-зоны;
- велосипедные дорожки и маршруты.

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН ПО ПРОЕКТАМ ВЕДУЩИХ РОССИЙСКИХ И ЕВРОПЕЙСКИХ БЮРО:

- разноуровневые площадки;
- тематическое зонирование, в том числе за счет применения принципа сезонности используемых растений;
- создание дворов-садов.



1 ЖК «Новочерёмуш-кинская, 17»



2 ЖК RiverSky



3 ЖК «Лесопарковый»

ОТДЕЛКА

Масштабируя ставший эталонным клиентоориентированный подход к своим клиентам, в целях предоставления комплексного и максимально комфортного продукта «Инград» также предлагает четыре варианта отделки квартир:

- White Box (предчистовая отделка квартиры),
- а также 3 варианта чистовой отделки квартир на любой бюджет.

1 Премиум



2 Бизнес



3 Комфорт



Данная опция позволяет клиентам:

- сэкономить время (Компания осуществляет ремонт в оперативные сроки за счет детальной отработанности предлагаемых проектов);
- сократить издержки (за счет масштабов строительства Компания получает существенные скидки от поставщиков материалов и техники, подрядных организаций. Экономия при покупке жилья «под ключ» может составить до 30%);
- получить дизайнерский продукт, готовый к заселению («Инград» следит за трендами в ремонте и отделке и предлагает актуальные дизайнерские решения, сочетающие эстетику с эргономичным подходом).



СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

МЫ СТРОИМ НЕ ТОЛЬКО ЖИЛЫЕ ДОМА, НО И ДЕТСКИЕ САДЫ, СОВРЕМЕННЫЕ ПРОСТОРНЫЕ ШКОЛЫ, ДОРОГИ И СПОРТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ

Работа девелоперской группы «Инград» направлена на развитие Москвы и области, на создание в разных районах современной, комфортной и безопасной городской среды, поэтому мы строим не только жилые дома, но и детские сады, современные просторные школы, дороги и спортивные центры. Например, в конце 2018 года ГК «Инград» закончила строительство новой дороги для жителей квартала «Новое Медведково» в подмосковном городе Мытищи. Новая четырехполосная дорога соединила проспект Астрахова и Волковское шоссе.



СОВРЕМЕННЫЕ ДЕТСКИЕ И СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ

ГК «Инград» является социально ответственной компанией, проявляет максимальную заботу о наших покупателях, об их семьях, детях. Поэтому, помимо социальной инфраструктуры, в наших жилых кварталах есть современные и безопасные детские, спортивные площадки и даже произведения уличного искусства – граффити.



KIDS CITY

ГОРОД БОЛЬШИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ

Весной в Москве открылся «город больших возможностей» для детей – Kids City, в котором работает детская стройплощадка от ГК «Инград». Kids City – это интерактивное развивающее пространство, соединяющее в себе популярный формат «города профессий», последние тенденции и современные концепции дополнительного образования. На территории игровой активности от ГК «Инград» дети смогут на практике познакомиться с различными строительными профессиями и даже попробовать управлять строительным краном. Помимо знакомства детей

и родителей с брендом INGRAD, есть и еще одна цель участия Компании в проекте – образовательная. Это популяризация и повышение для молодого поколения престижа профессии строителя и отрасли в целом. Детям предстоит впервые оказаться на стройплощадке и на практике прочувствовать важность создания чего-то нового, ведь именно строители создают города, инфраструктуру, комфортную среду, дома и квартиры, в которых живет каждый из нас.



Компания регулярно проводит семейные мероприятия для жителей районов, в которых ведет реализацию своих проектов, а также для жителей тех кварталов и домов, которые уже заселены. В течение года в наших кварталах в Московской области проводятся тематические мероприятия: Масленица, акции по посадке деревьев во дворах, Иван Купала (Иванов день), Новый год и другие веселые праздники, призванные возродить и укрепить традиции добрососедства.

СЕМЕЙНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ РАЙОНА

3/03

3/03

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
И ПРИОРИТЕТНЫЕ
НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Перспективы развития Общества	60
Знаковые проекты Компании в 2019 году	61
Планы развития на 2019 год	62
Целевые ориентиры до 2022 года	64
Приоритетные направления деятельности	66
Земельный банк	70
Расширение целевой аудитории	72

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

ОБЩЕСТВО ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ КРУПНЕЙШИХ ИГРОКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА МОСКОВСКОГО РЕГИОНА И ЗАРЕКОМЕНДОВАЛО СЕБЯ В КАЧЕСТВЕ НАДЕЖНОГО ЗАСТРОЙЩИКА, ВОЗВОДЯЩЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТВЕЧАЮЩИЕ САМЫМ ВЫСОКИМ ТРЕБОВАНИЯМ И ОЖИДАНИЯМ.

ОСНОВНЫМИ ФАКТОРАМИ, ВЛИЯЮЩИМИ НА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ ПРОДУКЦИИ ОБЩЕСТВА, ЯВЛЯЮТСЯ:

ВОЗМОЖНОСТЬ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПОЛНОГО ЦИКЛА ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ КОНТРОЛИРОВАТЬ ВСЕ СТАДИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА И УВЕЛИЧИВАЕТ ДОХОДНОСТЬ НА ИНВЕСТИРОВАННЫЙ КАПИТАЛ;

НАЛИЧИЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА, ПОЗВОЛЯЮЩЕГО В ТЕЧЕНИЕ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОГО ВРЕМЕНИ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЕГО В КАЧЕСТВЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ОБЩЕСТВА;

ОПЫТНАЯ КОМАНДА МЕНЕДЖМЕНТА, ГЛУБОКО ПОНИМАЮЩАЯ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТРАСЛИ, ИМЕЮЩАЯ ИСЧЕРПЫВАЮЩИЕ ЗНАНИЯ, МАСШТАБНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ В УПРАВЛЕНИИ ПОЛНЫМ ЦИКЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТА И МАРКЕТИНГА ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ;

КОНЦЕНТРАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В НАИБОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ СЕГМЕНТАХ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ;

КОНЦЕНТРАЦИЯ НА КАЧЕСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ;

БЕЗУПРЕЧНАЯ РЕПУТАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ СОХРАНЕНИЯ И ПОСТУПАТЕЛЬНОГО УСИЛЕНИЯ ПОЗИЦИИ В ОТРАСЛИ ЭМИТЕНТ:

- адаптирует существующую систему фондирования и ведет переговоры с крупнейшими кредитными организациями с целью гармоничного перехода на новую систему финансирования, а также регулярно, а в случае необходимости оперативно осуществляет корректировку системы ценообразования;
- осуществляет регулярные маркетинговые мероприятия по мониторингу и анализу деятельности основных конкурентов;
 - поддерживает свою репутацию клиентоориентированного застройщика: детально анализирует существующий спрос, удовлетворенность своих клиентов, непрерывно совершенствуя уровень предоставляемых продуктов и услуг

РЕЗЮМИРУЯ ВЫШЕСКАЗАННОЕ, ОБЩЕСТВО ОЦЕНИВАЕТ ПЕРСПЕКТИВЫ СВОЕГО ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ И УПРОЧНЕНИЯ ПОЗИЦИИ В ОТРАСЛИ КАК ДОСТАТОЧНО ВЫСОКИЕ.

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ КОМПАНИИ В 2019 ГОДУ



ЖК RIVERSKY

ЖК RiverSky – жилой квартал бизнес-класса с авторской архитектурой, современной инженерией, продуманными планировочными решениями и уникальными форматами жилья. Проект реализуется в живописном месте исторической части Москвы – вблизи ансамбля Симонова монастыря, на набережной Москвы-реки. Локация подойдет и для неспешной жизни на фоне цветущей зелени и открытого столичного неба, и для активного участия в событиях города в пяти минутах от главного радиуса Москвы – Садового кольца. Современный облик квартала органично вписывается в историческое окружение и городскую идентичность. Высотные доминанты открывают жителям впечатляющую панораму столицы и открыточные виды.

На территории квартала раскинулся живописный двор-сад с детскими и спортивными площадками, прогулочными аллеями, местами для отдыха и медитации, а также растением, меняющими внутренний облик квартала в зависимости от времени года, напоминающими жителям о неспешном течении времени.



ЖК «ОДИНГРАД». ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И ЛЕСНОЙ КВАРТАЛЫ

ЖК «Одинград» – комфортный жилой комплекс в престижном подмосковном Одинцове, окруженный лесными массивами и расположенный в 30 минутах пути от центра Москвы.

По проекту будут построены корпуса авторской архитектуры с высокими потолками и большим выбором квартир по площади и планировке. Внутренний двор будет благоустроен ландшафтными дизайнерами по индивидуальному проекту.





ЖК «КУТУЗОВГРАД II»

ЖК «КутузовGRAD II» – современный московский квартал, расположенный в трех минутах на автомобиле от Кутузовского проспекта и в шаговой доступности от крупнейшего природного заказника «Долина реки Сетунь».

Проект предлагает новый уровень комфорта и столичные возможности: престижное место и достойное качество жизни по комфортной цене.

ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ НА 2019 ГОД

ФОКУС НА 2019 ГОД	
<p>АДАПТАЦИЯ К ИЗМЕНЕНИЯМ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, ПЕРЕВОД ВСЕХ НОВЫХ ПРОЕКТОВ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО ЭСКРОУ-СЧЕТАМ</p> 	<p>УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ПРОДАЖ, ВЫВОД НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ</p> 
<p>СОЗДАНИЕ ПРОДУКТА, ВОСТРЕБОВАННОГО РЫНКОМ И ПРЕВОСХОДЯЩЕГО КОНКУРЕНТОВ</p> 	<p>ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО И ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА</p> 

УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ПРОДАЖ	НАРАЩИВАНИЕ ТЕМПОВ СТРОИТЕЛЬСТВА	АКТИВНЫЙ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
<p>66–68 млрд руб.</p> <p>планируемый объем продаж в 2019 году</p> <p>53 млрд руб.</p> <p>продажи в 2018 году</p> <p>+5 новых проектов</p> <p>планируемый прирост объема реализуемых проектов в 2019 году</p> 	<p>86 объектов</p> <p>планируемое количество в 2019 году</p> <p>63 объекта</p> <p>на начало 2019 года</p> <p>1,9 млн м²</p> <p>объем текущего строительства по итогам 2019 года</p> <p>1,3 млн м²</p> <p>на начало 2019 года</p> 	<p>526 тыс. м²</p> <p>планируемый ввод в эксплуатацию в 2019 году</p> <p>339 тыс. м²</p> <p>введено в 2018 году</p> <p>Топ-3</p> <p>место «Инград» в рейтинге девелоперов по объему ввода жилья в Москве*</p> <p>14%</p> <p>доля от фактического ввода в эксплуатацию в Москве в 2018 году*</p> <p>+2 детских сада</p> <p>на 324 места</p>
ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА		
<p>↑ 4 100</p> <p>13 800 СЕМЕЙ</p> <p>живут в наших квартирах</p>	<p>↑ 324</p> <p>>1 000 МАЛЫШЕЙ</p> <p>ходят в наши детские сады</p>	<p>2 200 ДЕТЕЙ</p> <p>ходят в наши школы</p>

* Данные Единого реестра застройщиков и аналитические данные ГК «Инград».

ЦЕЛЕВЫЕ ОРИЕНТИРЫ ДО 2022 ГОДА



ОПЕРАЦИОННАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Выручка	100 млрд руб. <small>(контракция/МСФО)</small>
EBITDA	24 млрд руб.
EBITDA margin	22%
Коммерческие расходы	4% от выручки
Административно-хозяйственные расходы	4% от выручки
Ввод	500–600 тыс. м²
Чистая прибыль	16 млрд руб.

100 млрд руб.

капитализация к 2022 году

40 тыс. руб.

EBITDA, на м² (приведенная)



ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

NSA	2,5...3,0 млн м²
Москва	65%
Московская область	35%

АКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

Бизнес-класс, Москва:	4...6
Комфорт-класс, Москва:	10...12
Московская область:	6

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

Бизнес-класс, Москва:	1–2
Комфорт-класс, Москва:	3–4
Комфорт-класс, Московская область и Новая Москва:	2–3

3 млн м²

Количество

×

=



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Требования ММВБ Первого котировального уровня
- Рейтинг АКРА и «Эксперт РА» не ниже **ruAA**
- Информационная прозрачность (аналитическое покрытие от ведущих инвестиционных банков)

125 млрд руб.

EV, включая земельные активы



ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Чистый долг	не более 25 млрд руб.
Долговая нагрузка / EBITDA	менее 2
Проценты по кредитам в год от EBITDA	25%
Обеспеченность кредитными лимитами	не менее 100% годового бюджета инвестиционно-строительных расходов

25 млрд руб.

Чистый долг



НЕМАТЕРИАЛЬНЫЙ АКТИВ И БРЕНД

Спонтанная узнаваемость бренда в регионе	25...30%
Гудвилл (стоимость бренда, команды)	10 млрд руб.
Деловая репутация / накопленный опыт	10...15% Москвы и Подмосковья

10 млрд руб.

Гудвилл

–

+

64

www.ingrad.ru

Годовой отчет ПАО «ИНГРАД» за 2018 год

65

ВВЕДЕНИЕ | СВЕДЕНИЯ О ПОЛОЖЕНИИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ | ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ | ПРОЕКТЫ | КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

↓

КЛЮЧЕВЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

↓

ДЕВЕЛОПМЕНТ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК




Девелоперский портфель Общества по итогам 2018 года представлен 20 проектами в Москве и Московской области. Основным целевым ориентиром в данной части Общество видит для себя в достижении максимальной эффективности девелоперской деятельности посредством продолжения активного наращивания качественного девелоперского портфеля в Москве и Московской области, с неременной концентрацией на высоком качестве строительства, контролем над стоимостью и сроками реализации проектов, применении проектного подхода, внедрении информационной системы управления проектами, а также принципиально новом уровне клиентского сервиса.



Земельные активы Группы «Инград» насчитывают около 16,4 тыс. га земель различного назначения, расположенных в Московской области. Общество планирует развивать имеющиеся земельные участки в краткосрочном и среднесрочном периоде и продавать без дисконтов не задействованные в строительстве земельные участки. Планируемый срок реализации земельного банка – 7–8 лет. Развитие своего земельного ресурса осуществляется за счет запуска девелоперских проектов жилой застройки, направленных на комплексное развитие территорий, проектов коммерческой недвижимости, а также привлечения стратегических партнеров для совместного формирования новых бизнес-направлений на базе собственного земельного банка.

В РАМКАХ ДАННЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВО ВЫДЕЛЯЕТ ДЛЯ СЕБЯ СЛЕДУЮЩИЕ ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И СВЯЗАННЫЕ С НИМИ ЗАДАЧИ

ПРОДУКТ			
ЦЕЛИ	НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА	ТЕХНОЛОГИЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА	ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ
 ПОВЫШЕНИЕ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПАНИИ	ЛУЧШИЙ ПРОДУКТ И СЕРВИС НА РЫНКЕ	Жесткий отбор площадок под новые проекты.	Реализация проектов по средне-рыночным ценам либо с премией к рынку в пределах 5–7%.
	Сочетание хорошей локации, качественного продукта и высокого уровня сервиса.	Качественная проработка маркетинговой и архитектурной концепций новых проектов.	
	Широкая продуктовая линейка по локации/классу/характеристикам/цене.	Повышение качества маркетингового сопровождения реализации проекта (офис продаж, рекламная кампания, PR-сопровождение и т.д.).	
 УВЕЛИЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ДОЛИ КОМПАНИИ	Комфортность для покупателя (сделка/среда/проект/эксплуатация) как приоритет.	Проведение различных маркетинговых акций/мероприятий для повышения спроса.	
	Ликвидный текущий портфель проектов по ресурсным/качественным характеристикам (как в реализации, так и в части перспективных проектов).	Активный вывод новых продуктов/программ с целью увеличения охвата целевой аудитории.	Увеличение объемов продаж в 2 раза по сравнению с планами продаж на 2018 год.
	Агрессивная стратегия по выводу новых проектов и наращиванию портфеля.	Диверсификация портфеля проектов по классу/региону/масштабу.	
 УВЕЛИЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ДОЛИ КОМПАНИИ	Глубокое знание покупателя и создание тренда в продукте.	Мониторинг покупателя и продуктов на рынке, разработка собственных «фишек» продуктов и сервиса для покупателей.	Расширение каналов продаж и сервиса удобной покупки.

СТРОИТЕЛЬСТВО			
ЦЕЛИ	НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА	ТЕХНОЛОГИЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА	ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ
 ВОЗВЕДЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ И НАДЕЖНЫХ ЗДАНИЙ	Использование знаний и опыта ведущих отечественных и зарубежных компаний в проектировании и жилищном строительстве.	Заключение договоров на проектирование и строительство с зарекомендовавшими себя на строительном рынке компаниями.	Рост положительной репутации Компании.
	Применение передовых технологий, материалов и оборудования.	Применение при проектировании качественных, эффективных материалов и новых технологий в строительстве.	
		Контроль качества строительства.	
 СОКРАЩЕНИЕ СРОКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ НЕУКОСНИТЕЛЬНОМ СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНОЛОГИИ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ	Применение оптимальной технологической последовательности выполнения работ.	Внедрение технологий BIM и Информационной системы управления проектами.	Увеличение средней цены продаж.
		Оптимизация логистических процессов.	Снижение себестоимости за счет эффекта масштаба.
			Повышение эффективности инвестиций (IRR).
 СНИЖЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА БЕЗ УХУДШЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ПРОДУКТА	Строительная себестоимость на уровне лидеров рынка по домам комфорт- и бизнес-класса.	Эффективное управление издержками как на производстве, так и при сопровождении.	Максимизация прибыли.
		Увеличение масштаба деятельности.	
		Совершенствование технологических процессов.	
 СНИЖЕНИЕ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА БЕЗ УХУДШЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ПРОДУКТА		Ориентиры: снижение СМР жилья на 5–10% на квадратный метр продаваемой площади; снижение СМР ДОУ на 7,5–12,5%.	

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ			
ЦЕЛИ	НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА	ТЕХНОЛОГИЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА	ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ
ОПТИМАЛЬНЫЕ ТЭП ПО ПРОЕКТАМ 	Достижение целевых ориентиров в части ТЭП проекта после его покупки.	Оптимальные ТЭП на всех этапах проекта.	Максимизация прибыли на квадратный метр и общей прибыли Компании.
МИНИМАЛЬНАЯ НАГРУЗКА НА КУПЛЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ 	Стоимость инвестиционных активов не выше медианного значения среди отраслевых лидеров рынка.	Проактивная позиция Компании, целенаправленный оперативный контакт с ответственными исполнителями.	Уменьшение кредитной нагрузки на бизнес за счет оптимизации стоимости инвестиционного актива.
МИНИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ПРОЕКТОВ ОТ ПОКУПКИ ДО ПОЛНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ 	Быстрый вывод в продажу и демонстрация темпов строительства на уровне лидеров рынка.	<p>Внедрение оптимальных схем покупки проектов, управление командами проектов (управление сроками и отклонениями с помощью Информационной системы управления проектами).</p> <p>Выстраивание эффективной системы коммуникаций в рамках каждого проекта, оперативное принятие решений на всех уровнях.</p>	Экономия на процентах по кредитам и займам.

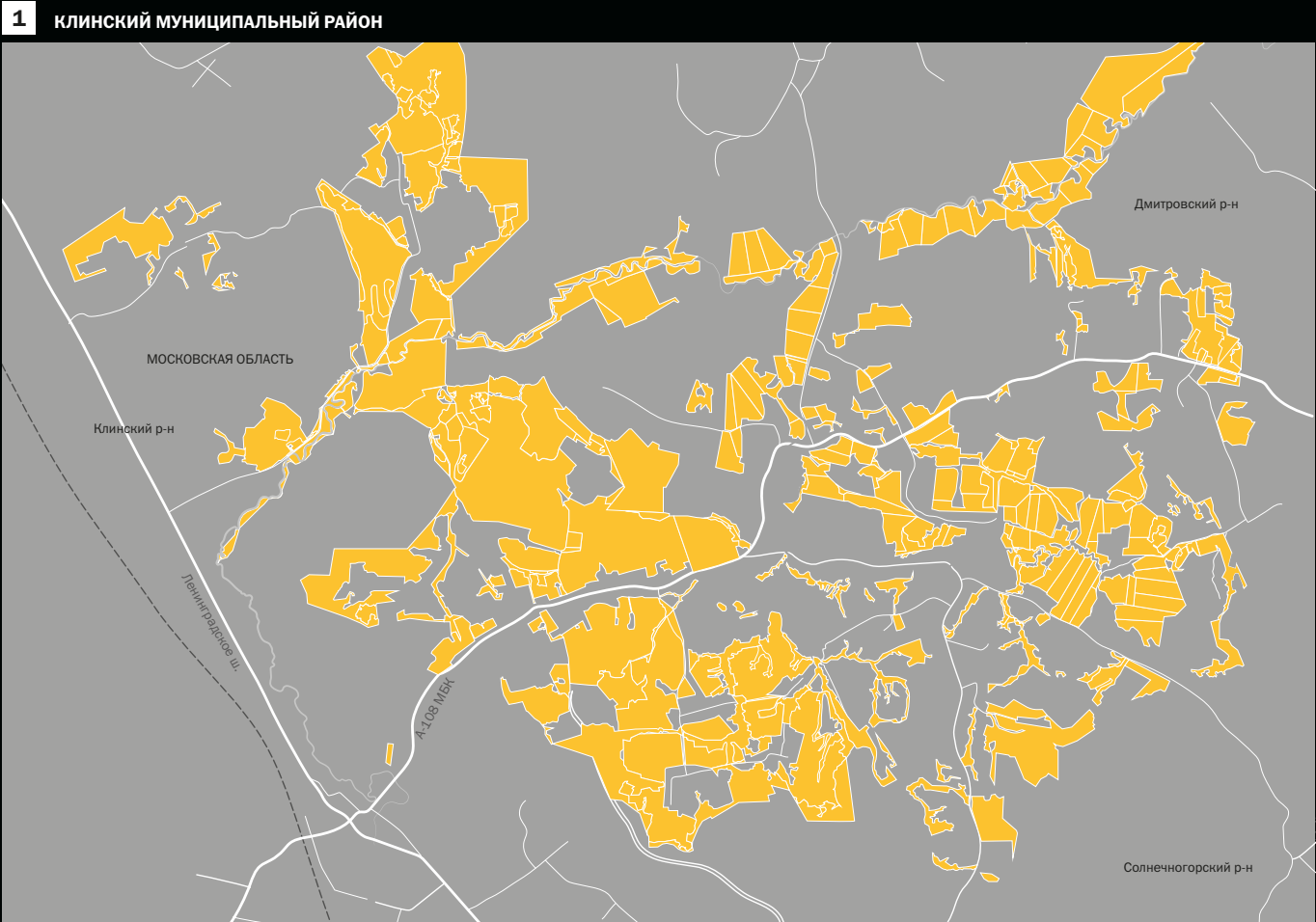
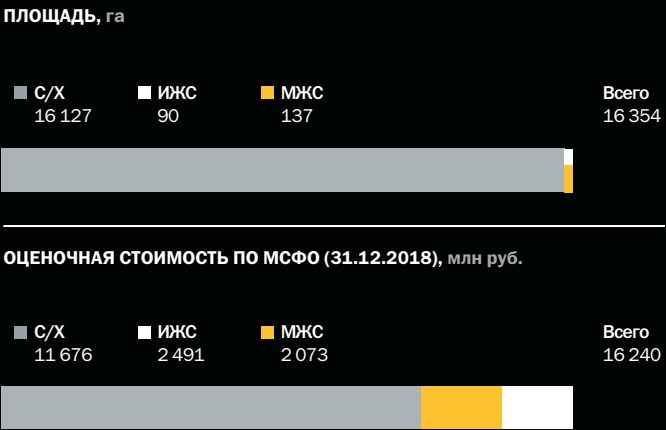
ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК			
ЦЕЛИ	НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА	ТЕХНОЛОГИЯ ПОЛУЧЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА	ВЛИЯНИЕ НА РЕЗУЛЬТАТ
ОПТИМАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ 	Надежная компания, с которой можно вступать в долгосрочные партнерские отношения с гибкими вариантами входа в сделки.	<p>Максимизация доли сделок с оплатой за земельный участок будущими квадратными метрами и рассрочкой денежных выплат.</p> <p>Доведение доли денежной составляющей в цене проекта до уровня не выше 50% с целью снижения нагрузки на акционерный капитал</p>	Увеличение IRR на 5–10% и уменьшение необходимости привлечения акционерного капитала в 1,5–2 раза.
КАЧЕСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК 	Разные по размеру площадки в правильных локациях.	<p>Глубокий анализ проектов: поиск локации с наименьшей конкурентной средой и наибольшей востребованностью со стороны покупателя.</p> <p>Правильная оценка финансового результата на этапе отбора площадок: проработка ТЭП, оценка рисков (градостроительные, финансово-юридические, законодательные, сроки), детальный маркетинговый анализ, синхронизация темпов продаж и строительства.</p>	Увеличение темпов продаж в целом по портфелю (локация во многом определяет скорость продаж и ликвидность проекта).
ДОСТАТОЧНОСТЬ ПОРТФЕЛЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ПЛАНОВ 	Наличие в земельном банке достаточного пула площадок на различных стадиях проработки.	<p>Проактивный поиск новых площадок, поддержание стабильного количества площадок, находящихся в проработке, на уровне 10–20 объектов.</p> <p>Непрерывный мониторинг рынка и отбор территорий, имеющих потенциал развития.</p>	Стабильный рост объемов продаж по портфелю проектов.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

Земельные активы Группы «Инград» в Московской области насчитывают около 16,4 тыс. га земель различного назначения. Компания планирует развивать имеющиеся земельные участки в краткосрочном и среднесрочном периоде и продавать без дисконтов не задействованные в строительстве земельные участки.

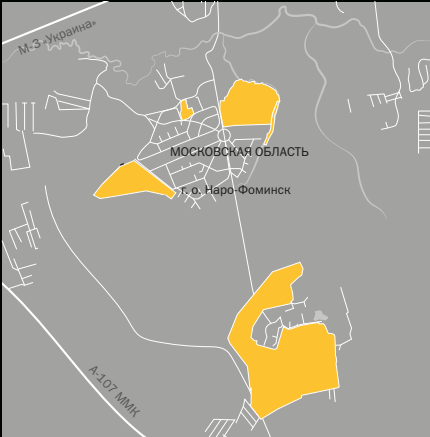
Планируемый срок реализации земельного банка — 7–8 лет.



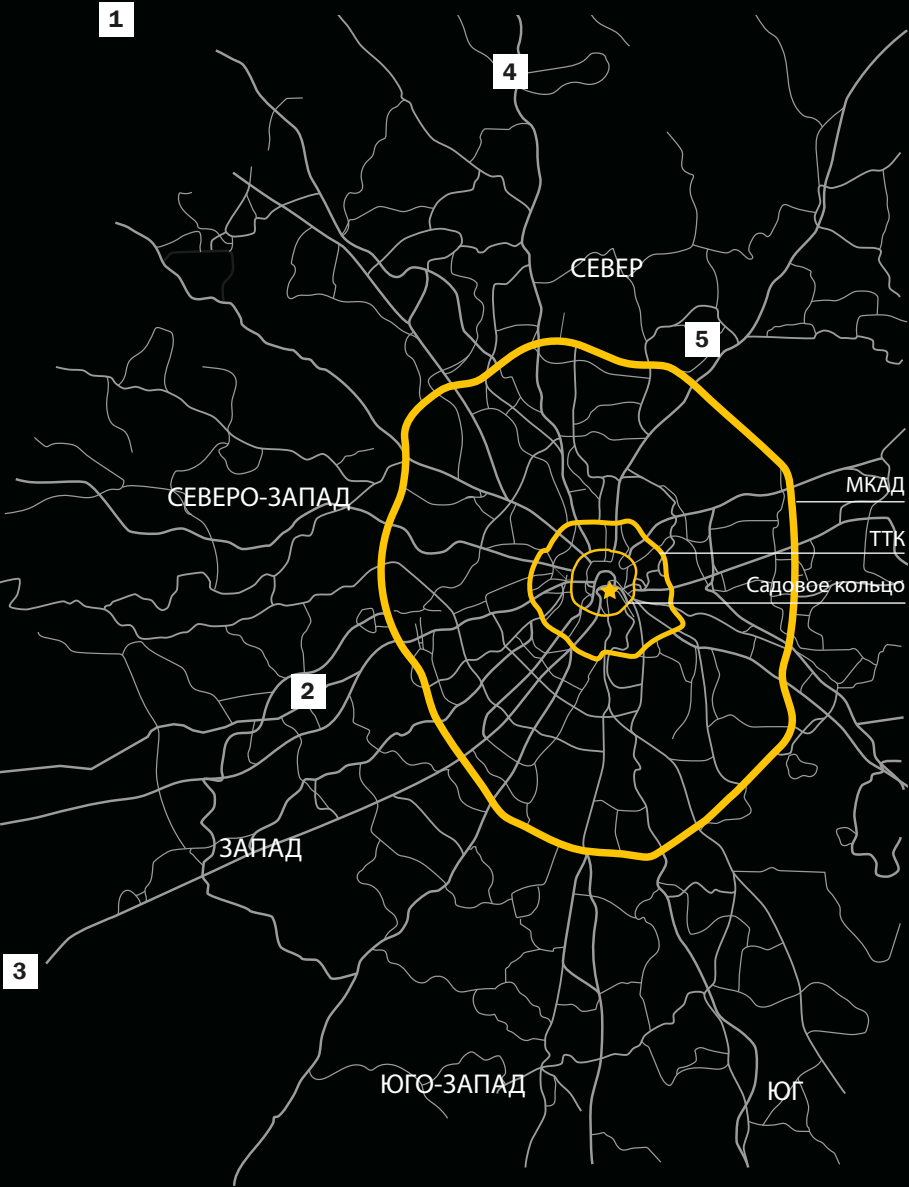
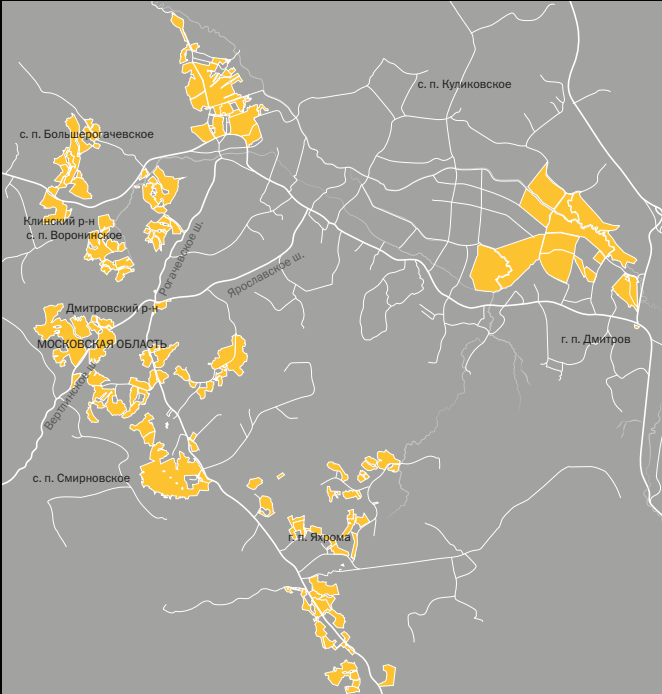
2 ОДИНЦОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН



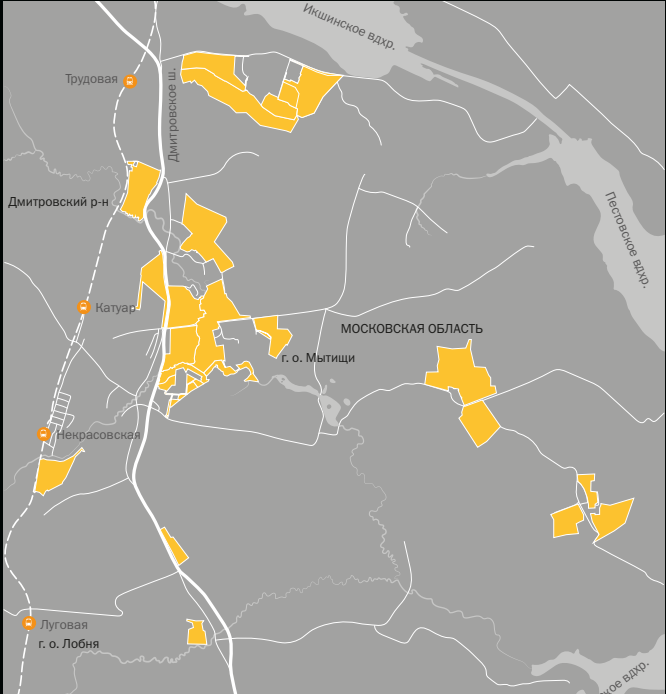
3 ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НАРО-ФОМИНСК



4 ДМИТРОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН



5 ГОРОДСКОЙ ОКРУГ МЫТИЩИ



РАСШИРЕНИЕ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИИ



ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

Сегодня в Накопительно-ипотечную систему (НИС) жилищного обеспечения входят **БОЛЕЕ 489 ТЫС. ВОЕННОСЛУЖАЩИХ**.

Стоимость жилья, приобретенного участниками НИС за 9 месяцев 2018 года, составляет **1 543,9 МЛН РУБЛЕЙ*** в Москве и **2 699,1 МЛН РУБЛЕЙ** в Московской области.

В отдельных наиболее крупных проектах доля сделок с военной ипотекой достигает **10–20%**.

1 543,9 млн руб.

составляет стоимость жилья в Москве, приобретенного участниками НИС за 9 месяцев 2018 года



ДОСТИЖЕНИЕ ЛИДЕРСТВА ПО ИПОТЕЧНЫМ СДЕЛКАМ

Разработка новых программ совместно с банками (рассрочка + ипотека).

Внедрение программы лизинга совместно с банками ВТБ и МКБ (лизинг***).

Внедрение накопительной программы для молодых семей совместно с банком.



TRADE-IN

Емкость вторичного рынка Москвы примерно в 2 раза превышает емкость первичного: за 2018 год зарегистрирован **156 431 ПЕРЕХОД** ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРАМ КУПИ-ПРОДАЖИ** против 79 648 ДДУ.

Целевой срок сделки по обмену квартиры со вторичного рынка на квартиру в новостройке составляет **2–3 МЕСЯЦА**.

Доля **5%** вторичного рынка принесет Компании дополнительно по Москве **6–7 ТЫС. СДЕЛОК В ГОД**.



МОЛОДЫЕ СЕМЬИ

Дополнительные скидки для молодых семей в размере 3%, увеличение первоначального взноса по ипотеке вместо дополнительной скидки.

3%

составляют дополнительные скидки для молодых семей

РАСШИРЕНИЕ ВОРОНКИ ПРОДАЖ В ЛОКАЦИИ ЗА СЧЕТ УЧЕТА СПЕЦИФИКИ КАК ШИРОКОГО КРУГА АУДИТОРИИ, ТАК И ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН С ЦЕЛЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБЪЕМА ПРОДАЖ



МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

Основная цель – удобный сервис. Внедрение системы «одного окна». Помощь в сборе и оформлении документов при покупке квартиры с привлечением материнского капитала.



МНОГОДЕТНЫЕ СЕМЬИ

Дополнительные скидки при количестве детей от 3 и более, за каждого **+1%**:

- за 3 детей скидка **+3%**;
- за 4 детей скидка **+4%**.

Реализация политики «Перезагрузка» (ипотека, дотации, материнский капитал).

4%

скидка за четверых детей



ЛЮДИ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Потенциальная аудитория – порядка **1,5 МЛН ЧЕЛОВЕК**.

Внедрение системы «одного окна». Перепланировка «под ключ». Создание безбарьерной среды.

1,5 млн чел.

потенциальная аудитория



ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ПРИ ПОКУПКЕ

Внедрение услуги «Квартира под ключ», включающей перепланировку, ремонт/меблировку квартиры (или все вышеперечисленное). Сервис предоставляется за дополнительную плату (возможно, по себестоимости).

* Данные НИС.
** Данные Росреестра.
*** Лизинг – длительная рассрочка на срок больший, чем срок строительства (до 10 лет).

ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ

Ипотека	76
Trade-in	78
Рассрочка и обратный выкуп	80
Клуб привилегий «ИНГРАД»	82
Клиенты «ИНГРАД»	84

ИПОТЕКА

Вы можете приобрести квартиру на этапе строительства:

- с правом собственности;
- с отделкой и без нее.

Также у вас есть возможность:

- воспользоваться стандартной ипотечной программой либо увеличить максимально одобренную сумму;
- использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса и даже объединить 2 сертификата.



СУБСИДИИ





МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ



ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

Подробнее об обратном выкупе по ссылке:
www.ingrad.ru/mortgage/



* Данные Банка России, первичный рынок.

БАНКИ-ПАРТНЕРЫ

В число наших партнеров входят крупнейшие российские банки, имеющие различные ипотечные программы, в том числе с привлечением материнского капитала.



Я – дизайнер по профессии, поэтому помимо цены на жилье, условий по ипотеке, расположения объекта и инфраструктуры я смотрела на внешний вид домов (меня привлекли фасады в ЖК «Филатов Луг», сделанные по проекту SPEECH – одного из моих любимых архитектурных бюро) и входные группы, так как человека должна окружать красота, и она должна быть во всем. И, конечно же, планировочные решения и отделка White Box, которая стала самым главным плюсом.

Екатерина

Покупатель квартиры в ЖК «Филатов Луг»

53%

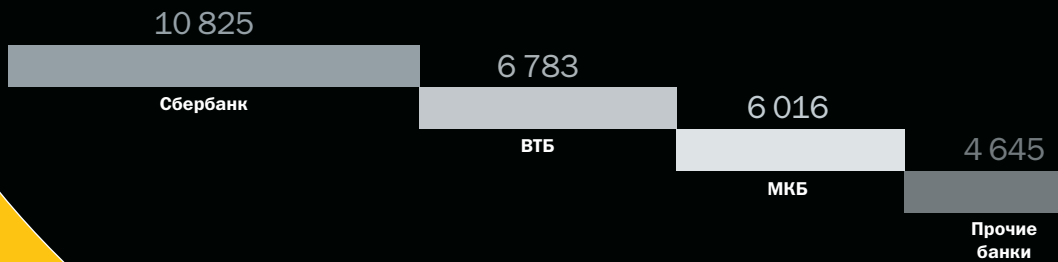
составляет ипотека в структуре продаж

8,5% годовых
по проектам «Инград»

9,2% годовых
в среднем в Московском регионе*

Ипотека

28 269 млн руб.



TRADE-IN

МЕНЯЕМ СТАРУЮ КВАРТИРУ НА НОВУЮ

**БЫСТРО. НАДЕЖНО.
БЕЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ
ЗАТРАТ!**

Услуга Trade-in от ГК «Инград»:

- зачет старой квартиры по справедливой цене в счет оплаты новой;
- возможность жить в старой квартире до получения ключей от новой;
- гибкий подход к ценообразованию и порядку оплаты;
- «ручная работа»: поиск индивидуального решения;
- подготовка документов и юридическое сопровождение.



Старая квартира
в зачет оплаты новой!



Снимайте в аренду
за наш счет или живите
в старой до получения
ключей!



Особые условия
рассрочки!



Мы уже давно пытались продать старую квартиру в области и поменять на что-то достойное. Но самостоятельная продажа отнимает много времени, а при продаже через агентство мы бы потеряли большую сумму денег на комиссии, оформлении и консультациях. Программа Trade-in дала нам возможность осуществить мечту о собственной квартире.

Это наше первое жилье, поэтому выбирать было вдвойне сложно. При выборе новостройки были важны не только транспортная доступность, в том числе близость к метро, но и сам комплекс, внутренний двор, наличие места для прогулок и инфраструктура.

Александр и Яна

Покупатели квартиры по Trade-in

Подробнее об обратном выкупе см. по ссылке:
www.ingrad.ru/pages/tradein/



ДАННЫЕ ПО ПРОГРАММЕ ЗА ПЕРИОД МАЙ – ДЕКАБРЬ 2018 ГОДА, ВИЗИТОВ

СОСТОЯВШИЕСЯ СДЕЛКИ

368 сделок

21 301 м²

3 208 млн руб.

ВЫКУПЛЕНО

21 сделка

245 млн руб.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ СДЕЛКИ

566 сделок

136 сделок

1 163 млн руб.

не по программе Trade-in

232 сделки

2 045 млн руб.

по программе Trade-in

296 сделок

в процессе заключения
без Trade-in

270 сделок

в переговорах по Trade-in

3 503

ВИЗИТОВ Trade-in

18% от всех визитов

РАССРОЧКА И ОБРАТНЫЙ ВЫКУП

УСЛОВИЯ РАССРОЧКИ

Последний взнос – не позднее срока ввода в эксплуатацию:

6 месяцев
30% первый взнос

Ежемесячные равные платежи под 12% годовых

3 месяца
50% первый взнос

Беспроцентная рассрочка с ежемесячными равными платежами



12 месяцев
50% первый взнос

Ежемесячные равные платежи под 12% годовых

6 месяцев
75% первый взнос

Беспроцентная рассрочка с ежемесячными равными платежами

Подробнее об обратном выкупе см. по ссылке:
www.ingrad.ru/pages/ov/



ОБРАТНЫЙ ВЫКУП

Программа «Обратный выкуп» предназначена для увеличения продаж и предусматривает обязательство Компании при желании дольщика выкупить квартиру с гарантированной доходностью 10% годовых. Обязательство действует в течение месяца с даты ввода в эксплуатацию. Аналогов в настоящий момент на рынке нет.

ОБРАТНЫЙ ВЫКУП – ЭТО УНИКАЛЬНЫЙ МЕХАНИЗМ, ПРЕДПОЛАГАЮЩИЙ ВОЗВРАТ ДЕНЕГ ЗА КВАРТИРУ ПОСЛЕ СДАЧИ ДОМА ПЛЮС ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД В РАЗМЕРЕ 10% ГОДОВЫХ.



Выгодная инвестиция – либо в комфорт, либо в доход



Защищенная законом процедура оформления



Гарантированный доход, который приносит ваша недвижимость



Возврат денег без перепродажи квартиры



Сделка с надежным застройщиком



ДОГОВОРЫ НА УСЛОВИЯХ ОБРАТНОГО ВЫКУПА ПО ПРОЕКТАМ, млн руб.

Проект	Сумма договоров с обратным выкупом	Всего
Серебряный парк		953
Лесопарковый		760
Филатов Луг		588
Новочерёмушкинская, 17		212
Новое Пушкино		84
Новое Медведково		68
VAVILOVE		63
Михайлова, 31		42
Авентин		23
Преображение		8
КутузовGRAD I		9

Проект	Доля от контрактации, в процентах от общего объема	Всего, %
Серебряный парк		34,4
Лесопарковый		20,3
Филатов Луг		15,9
Новочерёмушкинская, 17		2,6
Новое Пушкино		2,9
Новое Медведково		1,4
VAVILOVE		2,9
Михайлова, 31		2,4
Авентин		6
Преображение		0,2
КутузовGRAD I		0,3

Проект	Средняя цена м² готового жилья	Средняя цена по программе «Обратный выкуп»	Всего, тыс. руб. за м²
Серебряный парк			269,9 216,1
Лесопарковый			176,1 138,0
Филатов Луг			116,5 109,3
Новочерёмушкинская, 17			295,8 273,7
Новое Пушкино			77,1 73,9
Новое Медведково			100,1 95,1
VAVILOVE			283,4 261,7
Михайлова, 31			176,0 159,0
Авентин			69,4 69,4
Преображение			206,1 162,5
КутузовGRAD I			191,8 153,5

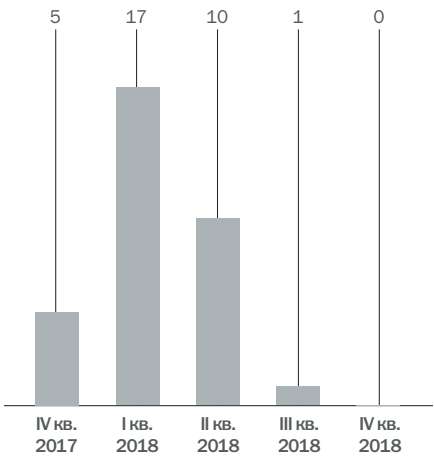
2 811 млн руб.

составила сумма договоров с обратным выкупом по всем жилым кварталам ГК «Инград»

7%

составила средняя доля контрактации по всем жилым кварталам ГК «Инград»

ДОЛЯ ДОГОВОРОВ ОТ КОНТРАКТАЦИИ, %




КЛУБ ПРИВИЛЕГИЙ «ИНГРАД»

КАЖДЫЙ
ПОКУПАТЕЛЬ
КВАРТИРЫ
ОТ «ИНГРАД»
СТАНОВИТСЯ
УЧАСТНИКОМ
ПРОГРАММЫ
ПРИВИЛЕГИЙ*


>4 000 человек
являюся владельцами карты привилегий INGRAD

>10 000 участников
программы привилегий
к концу 2019 года

* Для получения скидки у партнеров необходимо предъявить дисконтную карту программы привилегий. Карта выдается всем покупателям квартир при подписании ДДУ или акта приема-передачи ДДУ.



Подробнее о Клубе привилегий см. по ссылке:
www.ingrad.ru/club/



МЫ ЗНАЧИТЕЛЬНО РАСШИРИЛИ УСЛОВИЯ СЕРВИСА И ПОКУПКИ ТОВАРОВ

Вы можете получить скидки при покупке мебели, строительных и отделочных материалов, сантехники, услуг, необходимых для ремонта, переезда и комфорта. К вашим услугам сеть фитнес-клубов, студии красоты, барбершопы, языковые и медицинские центры, развлекательные комплексы и многое другое для полноценной счастливой жизни в новой квартире!

 <p>ВЫГОДА! Выгодные специальные предложения, бонусы, скидки и подарки</p>	 <p>ПОЛЬЗА! Выбор максимально интересного предложения в каталоге наших партнеров</p>
 <p>ЭКОНОМИЯ! Значительная экономия и оптимизация бюджета при обустройстве новой квартиры</p>	 <p>КАЧЕСТВО! Гарантированное качество товаров и услуг от лидеров рынка</p>



КАТЕГОРИИ ПРИВИЛЕГИЙ

 <p>Товары для дома и семьи</p>	 <p>Досуг и развлечения</p>	 <p>Товары и услуги для ремонта</p>	 <p>Товары для домашних животных</p>
 <p>Обучение</p>	 <p>Туризм</p>	 <p>Страхование</p>	 <p>Медицинские услуги</p>
 <p>Салоны красоты</p>	 <p>Финансы</p>	 <p>Фитнес-центры</p>	 <p>Авто</p>

КЛИЕНТЫ «ИНГРАД»



Отличное место! Отличный проект! Лучшая цена в Москве! И это про объект «Филатов Луг». Trade-in, потому что быстро! Квалифицированно! Выгодно! Все юридически чисто и понятно.

Оксана
Покупатель квартиры в ЖК «Филатов Луг»



В «Михайлова, 31» мне понравились архитектура и благоустройство. Это действительно интересный проект, который выделяется на фоне остальных. Также хочу сказать про сервис: менеджеры очень грамотные и отвечали на все возникающие вопросы на любых этапах.

Сергей
Покупатель квартиры в ЖК «Михайлова, 31»



При выборе сыграло несколько факторов: «цена – качество» именно за такую квартиру, планировка квартиры, наличие отделки, планируемая парковка для автомобиля рядом с домом, удобное (лично для меня) расположение дома.

Наталья
Покупатель квартиры в ЖК «Новое Медведково»



«Инград» мы выбрали по нескольким причинам: 1) расположение, искали и подбирали варианты, и поиск длился немало времени. В итоге нам хватило десяти минут, чтобы понять, что это то, что нам нужно; 2) вежливый сотрудник в лице менеджера Дарьи, которая смогла еще сильнее расположить и к объекту, и вообще к Компании в целом. Приветливая и терпеливая; 3) сам дизайн-проект нам понравился, нравится, что это не муравейник из людей, есть необходимая инфраструктура.

Наталья
Покупатель квартиры в ЖК «КутузовGRAD I»



Мы живем в «Новом Медведково», и это очень удобный район. Недалеко до Москвы, есть вся необходимая инфраструктура, и наши дети ходят в лингвистическую гимназию, в которой им очень нравится. Мы даже купили тут еще одну квартиру дочери, чтобы жить рядом.

Сергей
Покупатель квартиры в ЖК «Новое Медведково»



Выбрали, потому что понравились заявленное качество, визуализация, место расположения, и главное, подошло по цене. Хорошее сочетание «цена – качество», на наш взгляд. И, главное, есть чистовая отделка!

Светлана
Покупатель квартиры в ЖК «Лесопарковый»

31

5101

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

Девелоперский портфель ГК «Инград» составляет более 2,2 млн м² недвижимости (непроданные жилые и нежилые площади).

На конец 2018 года девелоперский портфель Компании составлял 20 проектов, из них 12 проектов в границах Москвы и Новой Москвы, 8 – в Ближнем Подмосковье.

В настоящий момент в активной стадии строительства находятся 15 объектов, расположенных в Московском регионе.

20

проектов

входит в портфель Компании
в Москве и Московской области

12

проектов
в границах Москвы и Новой
Москвы

8

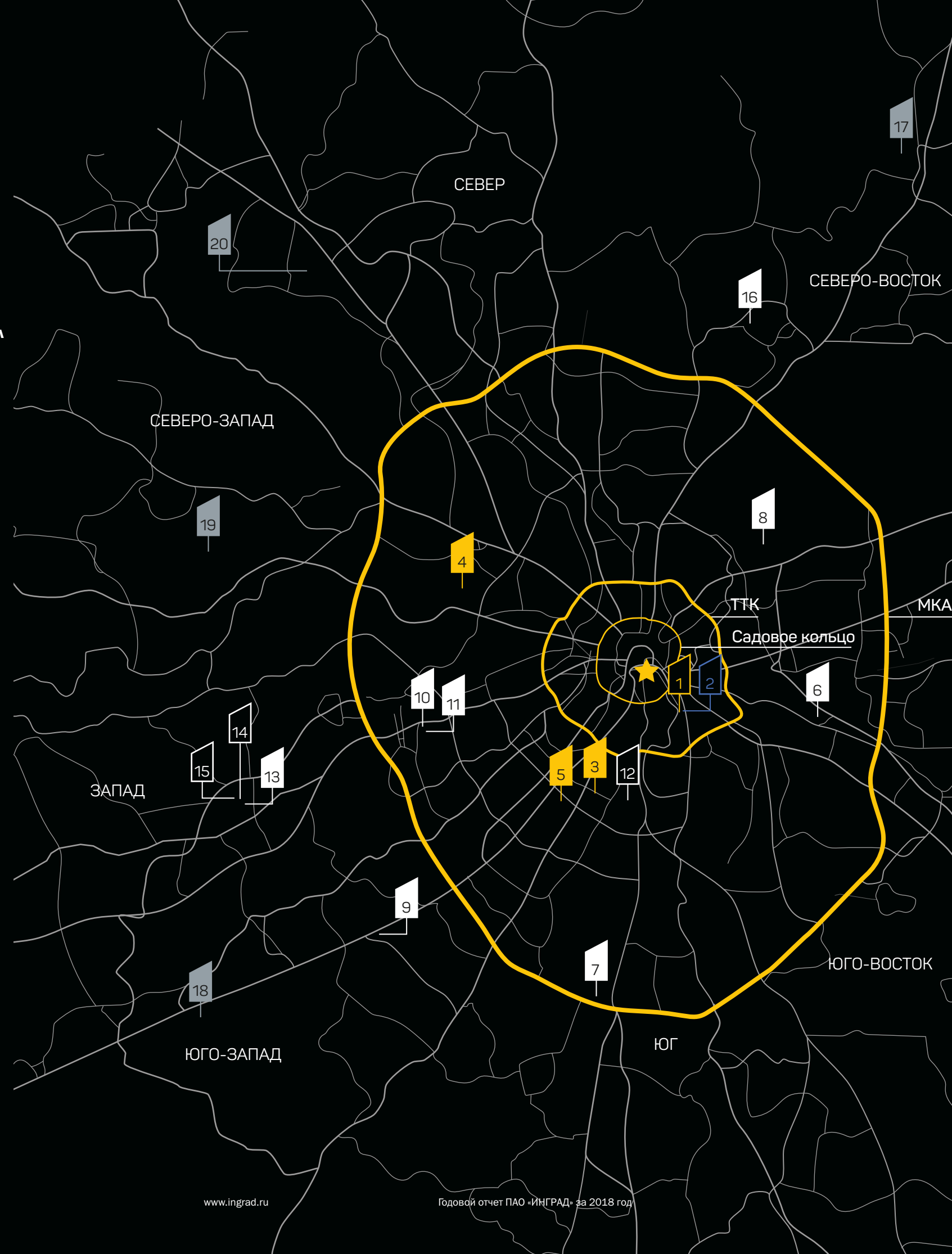
проектов
в Ближнем Подмосковье

№2

по продажам
в Московском
регионе



Подробнее о проектах ГК «Инград»
www.ingrad.ru



Москва

- 1 ЖК RiverSky
- 2 ЖК «Симоновский»
- 3 ЖК «Новочерёмушкинская, 17»
- 4 ЖК «Серебряный парк»
- 5 ЖК VAVILOVE
- 6 ЖК «Михайлова, 31»
- 7 ЖК «Лесопарковый»
- 8 ЖК «Преображение»
- 9 ЖК «Филатов Луг»
- 10 ЖК «КутузовGRAD I»
- 11 ЖК «КутузовGRAD II»
- 12 ЖК Highland*

Московская область

- 13 ЖК «Одинград. Центральный квартал»
- 14 ЖК «Одинград. Семейный квартал»
- 15 ЖК «Одинград. Лесной квартал»
- 16 ЖК «Новое Медведково»
- 17 ЖК «Новое Пушкино»
- 18 ЖК VESNA
- 19 ЖК «Павловский квартал»
- 20 ЖК «Авентин»

КАТЕГОРИИ ЖИЛЬЯ

- Массовый сегмент
- Комфорт
- Бизнес
- Премиум

ЭТАПЫ

- Проектирование
- Продажи/СМР

* Гее-девелопмент.



RiverSky

Класс объекта: Бизнес

Локация: г. Москва

132 350 м²
Общая площадь зданий

100 310 м²
Продаваемая площадь квартир

2 882 м²
Площадь нежилых помещений

1 342
Количество квартир

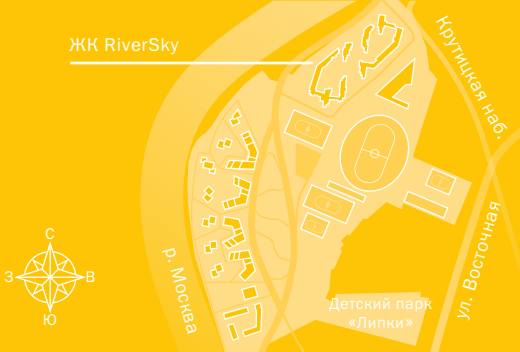
2 508
Количество жителей

23,2 га
Площадь земельного участка*

* Включая ЖК «Симоновский».

RiverSky – это жилой квартал бизнес-класса с авторской архитектурой, современными инженерными решениями, продуманной планировкой корпусов и жилых помещений, а также уникальными форматами жилья на любой вкус и бюджет. Проект реализуется в живописном месте исторической части Москвы – вблизи ансамбля Симонова монастыря на набережной Москвы-реки. Локация подойдет и для неспешной жизни на фоне цветущей зелени и открытого столичного неба, и для активного участия в событиях города в 5 минутах от главного радиуса Москвы – Садового кольца.

МЕЖДУ НЕБОМ И РЕКОЙ





ЖК «СИМОНОВСКИЙ»

Класс объекта: Премиум

Локация: г. Москва

224 795 м²
Общая площадь зданий

148 000 м²
Продаваемая площадь квартир

12 000 м²
Площадь нежилых помещений

1 563
Количество квартир

3 700
Количество жителей

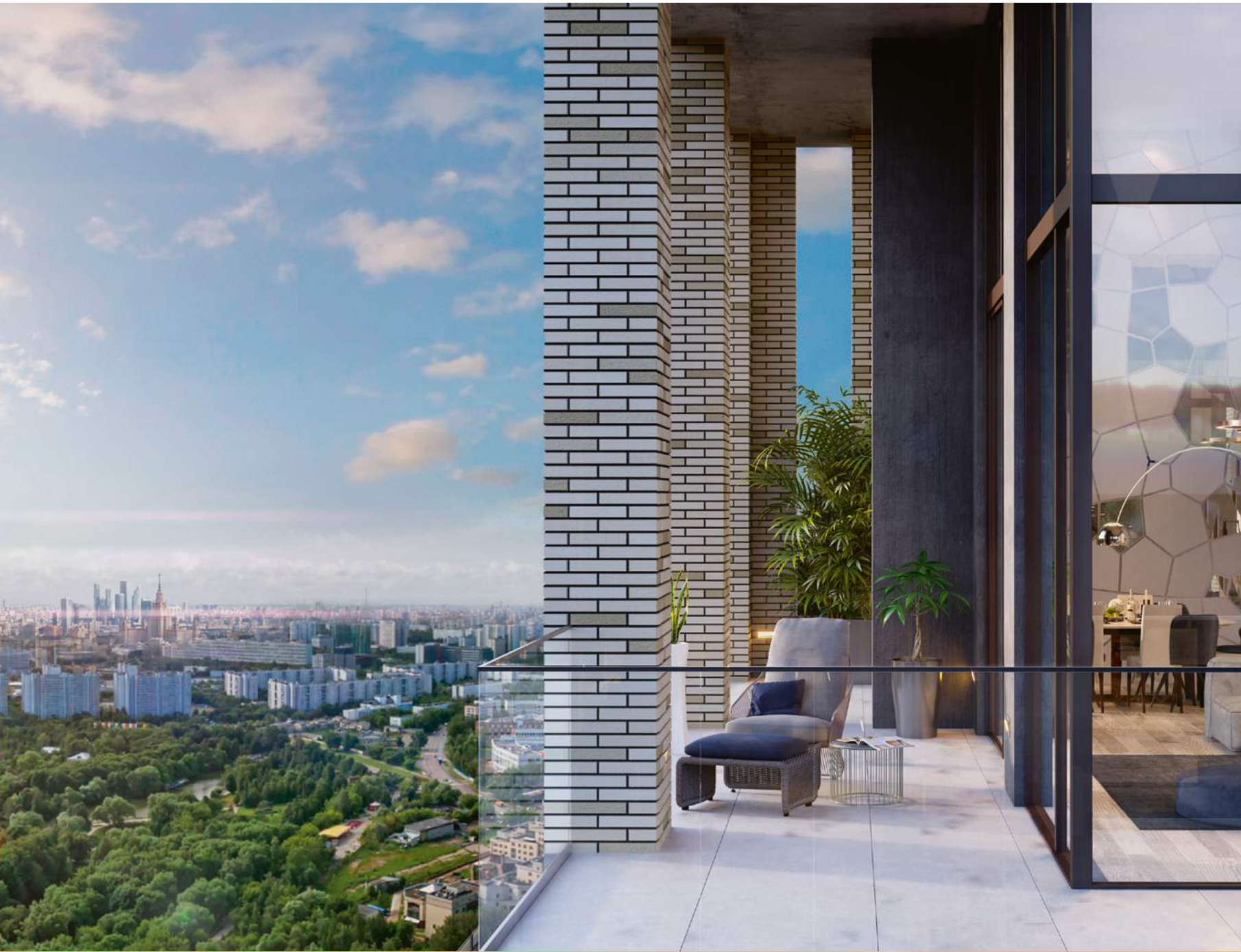
23,2 га
Площадь земельного участка*

* Включая ЖК RiverSky.

Новый проект Компании ЖК «Симоновский» – это престижный жилой квартал премиум-класса в историческом центре города. Концепция ЖК «Симоновский» предполагает формирование уникального кластера здорового образа жизни с новыми спортивными объектами, реконструкцией стадиона «Торпедо», строительством площадок для занятий различными видами спорта, разбивкой парка и бульвара. Современный комплекс с надежными домами, авторской архитектурой, индивидуальными форматами жилья, чистовой отделкой различных стилей, масштабным проектом благоустройства и престижным окружением – знаковый столичный проект, строящийся на берегу Москвы-реки.

ДОМ С СОБСТВЕННОЙ НАБЕРЕЖНОЙ





ЖК «НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ, 17»

Класс объекта: Бизнес

Локация: г. Москва

Победитель премии
Urban Awards 2016
«Премьера года»

101 636 м²

Общая площадь зданий

52 000 м²

Продаваемая площадь квартир

3 875 м²

Площадь нежилых помещений

695

Количество квартир

1 300

Количество жителей

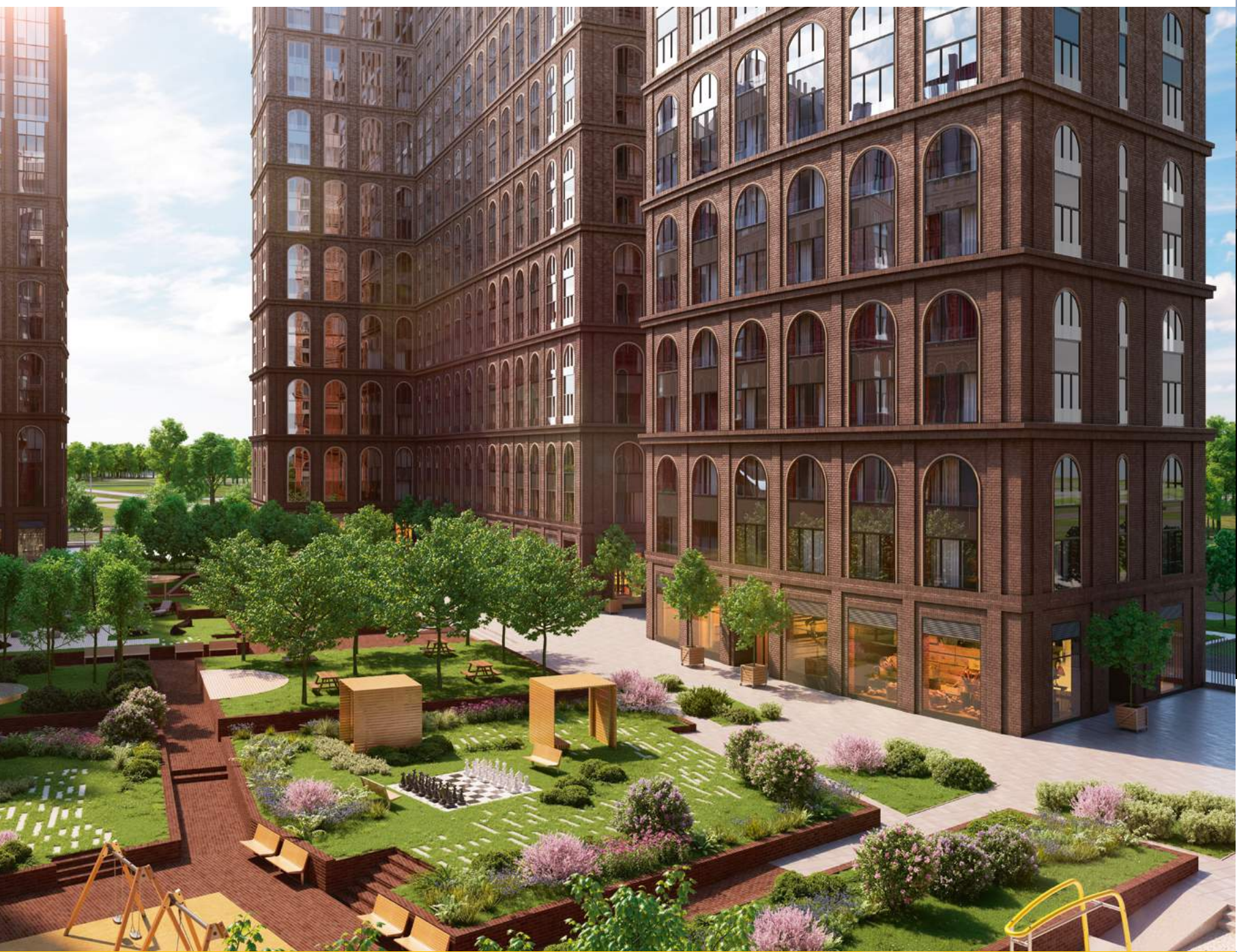
2,4 га

Площадь земельного участка

Жилой квартал бизнес-класса «Новочерёмушкинская, 17» расположен в Академическом районе на юго-западе Москвы. Его окружение – Воробьевы горы и МГУ им. М.В. Ломоносова, усадьба Черёмушки-Знаменское и Российская академия наук, Воронцовский парк и спорткомплекс «Лужники». Над созданием архитектуры проекта работало известное российское бюро APEX project bureau. Современные материалы, строгие формы зданий, стильные интерьеры и умная инженерная начинка дома превращают квартал в новую доминанту района, визитную карточку юго-запада столицы.

ЖИТЬ С УМОМ!





ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК»

Класс объекта: Бизнес

Локация: г. Москва

Победитель премии
Urban Awards 2018
«Самый экологичный жилой комплекс
бизнес-класса Москвы»

93 395 м²
Общая площадь зданий

69 359 м²
Продаваемая площадь квартир

1 913 м²
Площадь нежилых помещений

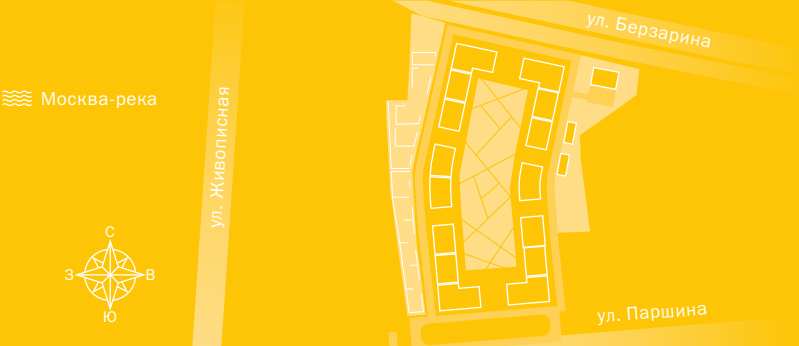
844
Количество квартир

1 734
Количество жителей

3,0 га
Площадь земельного участка

«Серебряный парк» – это жилой квартал бизнес-класса с видом на Москву-реку и Серебряный Бор. Композиция квартала состоит из разновысотных корпусов, формирующих приватное внутриворовое пространство. Планировка зданий выполнена так, чтобы максимальное количество окон выходило на солнечную сторону и открывало живописную панораму лесопарковой зоны. Площадки двора, расположенные на разной высоте, создают многоуровневое общественное пространство для жителей. Уникальные решения делают проект ярким архитектурным акцентом района Хорошёво-Мнёвники и знаковым элементом на карте Москвы.

ЖИТЬ КРАСИВО!





ЖК VAVILOVE

Класс объекта: Бизнес

Локация: г. Москва



Премьера года премии
Urban Awards 2017
«Лучший ЖК бизнес-класса Москвы»

49 001 м²

Общая площадь зданий

26 157 м²

Продаваемая площадь квартир

1 556 м²

Площадь нежилых помещений

315

Количество квартир

654

Количество жителей

1,3 га

Площадь земельного участка

Совершенный жилой комплекс, где есть все: огороженная территория, собственный детский сад, ухоженный двор с площадками и местами отдыха, подземная парковка, просторные квартиры, панорамные виды, зеленые аллеи и счастливые люди. Это и есть дом бизнес-класса VAVILOVE на юго-западе Москвы – в 1 км от станции метро «Профсоюзная» и в 20 минутах пути на машине от Кремлевской набережной.

СДЕЛАНО С ЛЮБОВЬЮ!






ЖК «МИХАЙЛОВА, 31»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

 Победитель IV Национальной премии за достижения в жилищном строительстве «Комфортная среда»

68 656 м²
Общая площадь зданий

39 610 м²
Продаваемая площадь квартир

1 402 м²
Площадь нежилых помещений

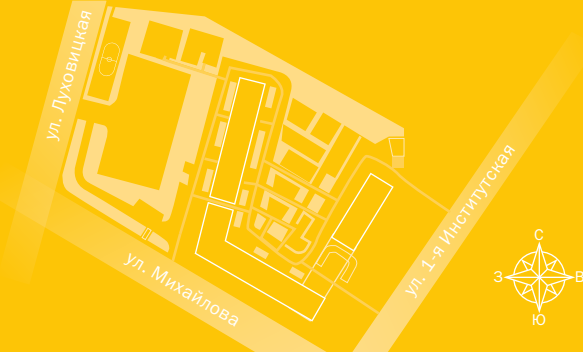
685
Количество квартир

990
Количество жителей

2,4 га
Площадь земельного участка

В живописном историческом районе Москвы, рядом со знаменитым лесопарком «Кусково», строится новый ЖК «Михайлова, 31». Монолитные корпуса с оригинальной архитектурой и фасадами из натуральных материалов станут уютным домом для тех, кто выбирает комфорт. ЖК «Михайлова, 31» компактно разместился в зеленом районе на юго-востоке Москвы. Здесь есть все для комфортной жизни, работы, отдыха и развлечений.

**КЛУБНЫЙ ДОМ
ПО КОМФОРТНОЙ ЦЕНЕ!**





ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

109 383 м²

Общая площадь зданий

75 644 м²

Продаваемая площадь квартир

1 256 м²

Площадь нежилых помещений

1 454

Количество квартир

1 891

Количество жителей

5,0 га

Площадь земельного участка

Комфортные городские квартиры в современном доме с собственной инфраструктурой. Закрытая территория с детским садом, школой, спортивными площадками и магазинами. Две минуты от метро и 100 шагов до природной зоны. Все это – ЖК «Лесопарковый». Уникальный проект ГК «Инград» предлагает возможность жить в экологически чистом районе столицы, вблизи крупнейших лесопарковых зон Москвы, и при этом оставаться в контексте большого города.

ЖИТЬ В ГОРОДЕ,
НА ПРИРОДЕ!



м. «Лесопарковая»





ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва



Победитель премии Urban Awards 2018
«Лучший строящийся жилой комплекс
комфорт-класса Москвы»



Победитель премии «Рекорды рынка
недвижимости 2018»
«Хит продаж»

201 286 м²

Общая площадь зданий

120 620 м²

Продаваемая площадь квартир

6 168 м²

Площадь нежилых помещений

2 453

Количество квартир

3 016

Количество жителей

12,2 га

Площадь земельного участка

ЖК «Преобразование» – жилой квартал комфорт-класса, который ГК «Инград» реализует в районе Богородское на востоке Москвы, – авторский проект архитектурного бюро «Атриум» с коммерческими помещениями и подземным паркингом на 585 машино-мест. Жилой квартал расположен в 200 метрах, или 3 минутах ходьбы, от станции метро «Бульвар Рокоссовского». Собственная инфраструктура проекта включает детский сад на 275 мест и муниципальную школу на 600 учеников, а также развивающие студии, кафе-кондитерскую, пекарню, аптеку, магазины, химчистку и многое другое.

ЛЕГКО ДЫШАТЬ!





ЖК «ФИЛАТОВ ЛУГ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

396 421 м²

Общая площадь зданий

252 447 м²

Продаваемая площадь квартир

5 418 м²

Площадь нежилых помещений

4 835

Количество квартир

6 263

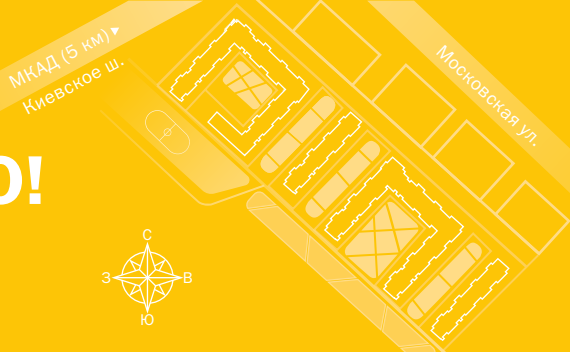
Количество жителей

35,5 га

Площадь земельного участка

ЖК «Филатов Луг» – жилой квартал комфорт-класса, который ГК «Инград» реализует в Новой Москве. Проект включает 10 жилых корпусов переменной этажности, развитую социальную инфраструктуру и коммерческие помещения. Жилой квартал находится в 5 км от МКАД, вблизи двух станций метро и в непосредственной близости от остановок общественного транспорта, расположенных на скоростном Киевском шоссе. Инфраструктура района дополняется своей собственной: детские сады, школа, магазины, пекарня, кафе, химчистка, магазин фермерской продукции, спортивные площадки и многое другое. У каждого дома в квартале свой неповторимый облик. Один из авторов архитектурного проекта Алексей Ильин из бюро SPEECH создал для зданий яркие живописные фрагменты, непохожие друг на друга.

ЖИЗНЬ КАК ИСКУССТВО!





ЖК «КУТУЗОВГРАД I»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

Победитель премии «Рекорды рынка недвижимости 2017»
«Жилой квартал Москвы №1»
Лауреат Move Realty Awards
«Народный выбор»

102 415 м²
Общая площадь зданий

57 032 м²
Продаваемая площадь квартир

3 327 м²
Площадь нежилых помещений

1 036
Количество квартир

1 426
Количество жителей

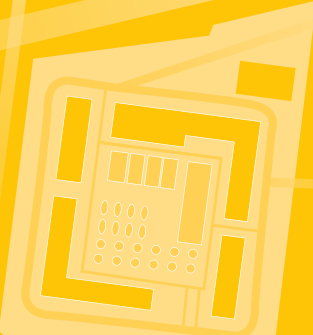
3,6 га
Площадь земельного участка

ЖК «КутузовGRAD I» – это комфортный жилой квартал с собственной инфраструктурой, расположенный в престижном Западном административном округе Москвы, вблизи крупнейшего природного заказника. Рядом находится перекресток двух крупных транспортных артерий города – Можайского шоссе и Рябиновой улицы. Комплексное освоение территории предполагает создание комфортной среды для жизни, работы и отдыха. Уютные квартиры соседствуют с развитой инфраструктурой жилого квартала на любой вкус: досуг, развлечения, быт.

ЖИТЬ НА ЗАПАДЕ!



Можайское ш.
ул. Рябиновая





ЖК «КУТУЗОВГРАД II»

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

186 386 м²

Общая площадь зданий

140 884 м²

Продаваемая площадь квартир

2 569 м²

Площадь нежилых помещений

2 098

Количество квартир

3 522

Количество жителей

5,5 га

Площадь земельного участка

ЖК «КутузовGRAD II» – это новый московский проект ГК «Инград». Расположенный в трех минутах на автомобиле от Кутузовского проспекта, с одной стороны, и в шаговой доступности от крупнейшего природного заказника «Долина реки Сетунь» – с другой, квартал открывает новые возможности жителям столицы: премиальный уровень жизни, дом формата бизнес-класса по комфортной цене. Престижная локация, дизайнерские решения от ведущих специалистов России и Европы, благоприятное окружение с точки зрения экологии и досуга, новейшие инженерные решения для вашего дома – проект соединил в себе все грани современного девелоперского искусства.

ЖИТЬ В ЦЕНТРЕ СОБЫТИЙ





ЖК HIGHLAND

Класс объекта: Комфорт

Локация: г. Москва

98 146 м²

Общая площадь зданий

65 774 м²

Продаваемая площадь квартир

6 119 м²

Площадь нежилых помещений

1 093

Количество квартир

1 644

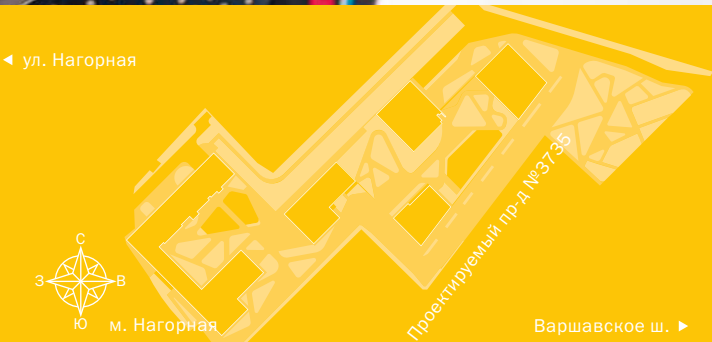
Количество жителей

3,6 га

Площадь земельного участка

Проект из шести корпусов с двумя этажами подземного паркинга расположен в Южном административном округе г. Москвы, рядом со станцией метро «Нагорная», вблизи лесного массива – Коробковского сада и долины реки Котловка. Транспортная доступность: станция метро «Нагорная» – 50 метров, Варшавское шоссе – 900 метров, Нахимовский проспект – 900 метров, 15 минут до Садового кольца на личном транспорте.

БЫТЬ НА ВЫСОТЕ!





ЖК «ОДИНГРАД. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: Московская область

34 250 м²

Общая площадь зданий

21 360 м²

Продаваемая площадь квартир

1 499 м²

Площадь нежилых помещений

376

Количество квартир

1 061

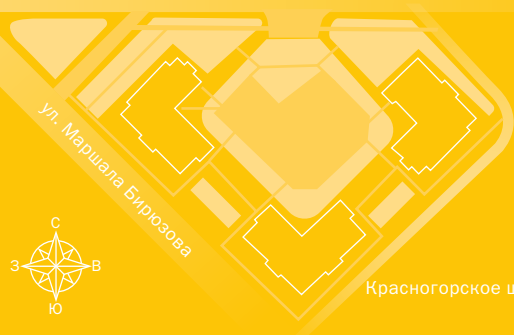
Количество жителей

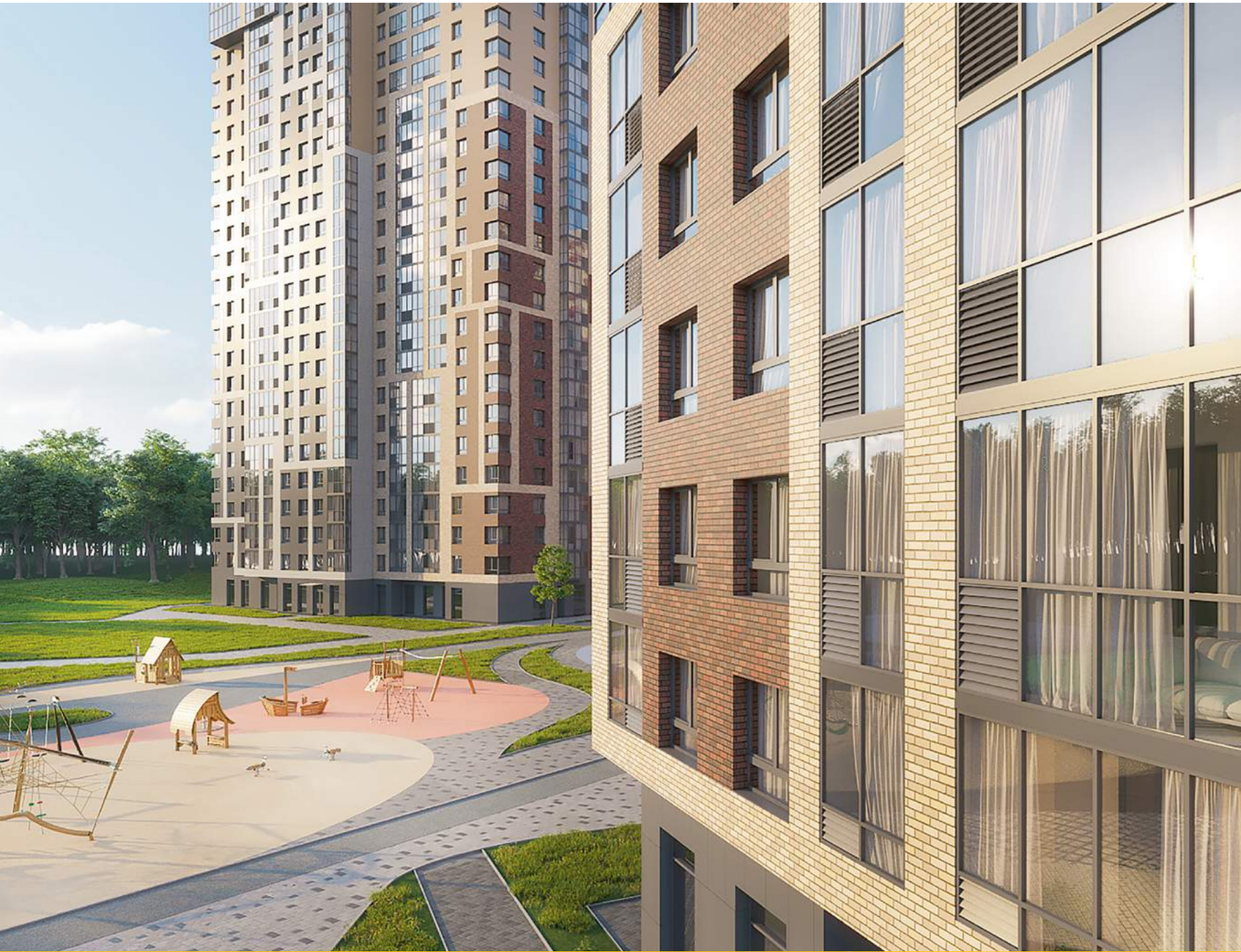
1,0 га

Площадь земельного участка

Квартал «Центральный» жилого комплекса «Одинград» – это три жилых корпуса с уникальной архитектурой, расположенных на стилобате, который создает уединенное камерное пространство в самом центре города. Особенности квартала позволяют назвать «Центральный» новой доминантой на карте Одинцова. Благодаря наличию уникальных природных ландшафтов и обилию лесных массивов Одинцово является одним из самых экологичных городов Московской области. В рамках проекта запланирована реализация концепции «Фабрика детства» – безопасного игрового пространства для эмоционального и интеллектуального развития детей. Комплекс отличается уникальными планировочными решениями: лоджии-террасы, панорамные гостиные, ванные комнаты с окнами, а также квартиры с возможностью устройства домашней сауны и установки камина.

ЖИТЬ В ГАРМОНИИ





ЖК «ОДИНГРАД. СЕМЕЙНЫЙ КВАРТАЛ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: Московская область

270 416 м²
Общая площадь зданий

153 897 м²
Продаваемая площадь квартир

7 219 м²
Площадь нежилых помещений

3 307
Количество квартир

8 255
Количество жителей

8,9 га
Площадь земельного участка

Одинцово давно и прочно закрепился в числе наиболее востребованных городов Подмосковья. Помимо близости к Москве и хорошо развитой транспортной системы, он стал одним из лучших мест для комфортной и наполненной жизни. Квартал «Семейный» жилого комплекса «Одинград» расположен в окружении богатой инфраструктуры: современные детские сады и школы, спортивные комплексы и площадки. Здесь есть все для гармоничного развития детей и активного отдыха родителей. Ландшафтный дизайн территории квартала, близлежащие лесопарковые зоны, крупнейшие в регионе спортивные объекты – все это станет прекрасным дополнением к неоспоримым достоинствам ЖК.

ЖИТЬ ДРУЖНО!





ЖК «ОДИНГРАД. ЛЕСНОЙ КВАРТАЛ»

Класс объекта: Комфорт

Локация: Московская область

76 519 м²

Общая площадь зданий

51 239 м²

Продаваемая площадь квартир

1 867 м²

Площадь нежилых помещений

1 050

Количество квартир

2 545

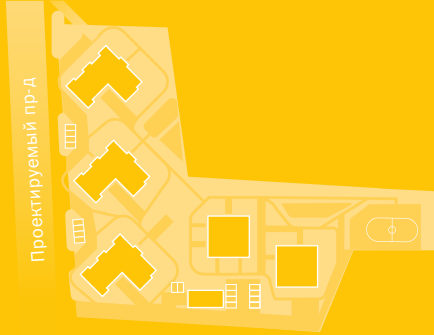
Количество жителей

2,1 га

Площадь земельного участка

Квартал «Лесной» жилого комплекса «Одинград» состоит из пяти жилых корпусов, расположенных в центральной части города. Собственная лесопарковая зона и уникальный проект архитектурно-ландшафтного благоустройства создают идеальное пространство. Чистый воздух и гармонично развитая инфраструктура – то что нужно для семейной жизни и активного отдыха. Площадь лесов вокруг города составляет более 70 тысяч гектаров. А еще здесь десятки школ, филиалы МГУ им. М.В. Ломоносова и МГИМО, наукоград в 20 минут на автомобиле и множество возможностей для создания крепкой основы счастливого будущего.

ДЫШАТЬ ПОЛНОЙ ГРУДЬЮ!





ЖК «НОВОЕ МЕДВЕДКОВО»

Класс объекта: Комфорт

Локация: Московская область



Победитель премии «Рекорды рынка недвижимости 2017» «Выбор покупателя»

878 299 м²

Общая площадь зданий

532 739 м²

Продаваемая площадь квартир

33 498 м²

Площадь нежилых помещений

10 984

Количество квартир

27 359

Количество жителей

58,6 га

Площадь земельного участка

ЖК «Новое Медведково» – жилой квартал комфорт-класса в зеленом районе города Мытищи. Проект рассчитан более чем на 900 тыс. м² недвижимости и включает жилые корпуса переменной этажности, коммерческие помещения и объекты инфраструктуры. Жилой квартал находится в 6 км от МКАД вблизи остановок общественного транспорта и недалеко от станции Ярославского направления железной дороги. Развитая инфраструктура района дополняется собственными объектами социального назначения: детские сады, школы, магазины, кафе и спортивные площадки. Ближайшее окружение жилого квартала составляют лесопарковые зоны, водоемы и природные заповедники.

ЖИТЬ ПО СВОИМ ПРАВИЛАМ!





ЖК «НОВОЕ ПУШКИНО»

Класс объекта: Массовый сегмент

Локация: Московская область

1 186 816 м²

Общая площадь зданий

739 800 м²

Продаваемая площадь квартир

34 600 м²

Площадь нежилых помещений

16 045

Количество квартир

37 213

Количество жителей

98,3 га

Площадь земельного участка

«Новое Пушкино» – жилой квартал комфорт-класса в уютном районе города Пушкино. Проект рассчитан на 1,2 млн м² недвижимости и включает жилые корпуса, коммерческие помещения, объекты инфраструктуры и качественное благоустройство. Жилой квартал находится в 21 км от МКАД вблизи остановок общественного транспорта и станций Ярославского направления железной дороги. Инфраструктура района дополняется собственными объектами: детские сады, школы, магазины, кафе, пекарня, аптеки, химчистки, фермерская лавка, развивающие детские и спортивные площадки. Ближайшее окружение жилого квартала составляют лесопарковые зоны и чистые водоемы.

ЖИТЬ В УЮТЕ!





ЖК VESNA

Класс объекта: Массовый сегмент

Локация: Московская область

170 405 м²

Общая площадь зданий

104 064 м²

Продаваемая площадь квартир

35,1 га

Площадь земельного участка

2 048

Количество квартир

5 309

Количество жителей

Это комфортный квартал с развитой инфраструктурой, расположенный в 30 км от МКАД в благоустроенном районе города Апрелевка. Дома окружены малоэтажной застройкой, дачными и коттеджными поселками, лесными массивами. В 20 минутах на автомобиле находится станция метро «Саларьево». Устроены удобные выезды на Киевское шоссе, остановка общественного транспорта в 100 метрах от дома. В 10 минутах ходьбы – подмосковная река Десна и ухоженные смешанные леса. Инфраструктура ЖК VESNA выросла вместе с жилыми корпусами, поэтому она рассчитана на всех жителей квартала с их потребностями и интересами.

ЖИТЬ НА СВЕЖЕМ ВОЗДУХЕ!





ЖК «ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ»

Класс объекта: Массовый сегмент

Локация: Московская область

35 621 м²

Общая площадь зданий

35 621 м²

Продаваемая площадь квартир

16,4 га

Площадь земельного участка

642

Количество квартир

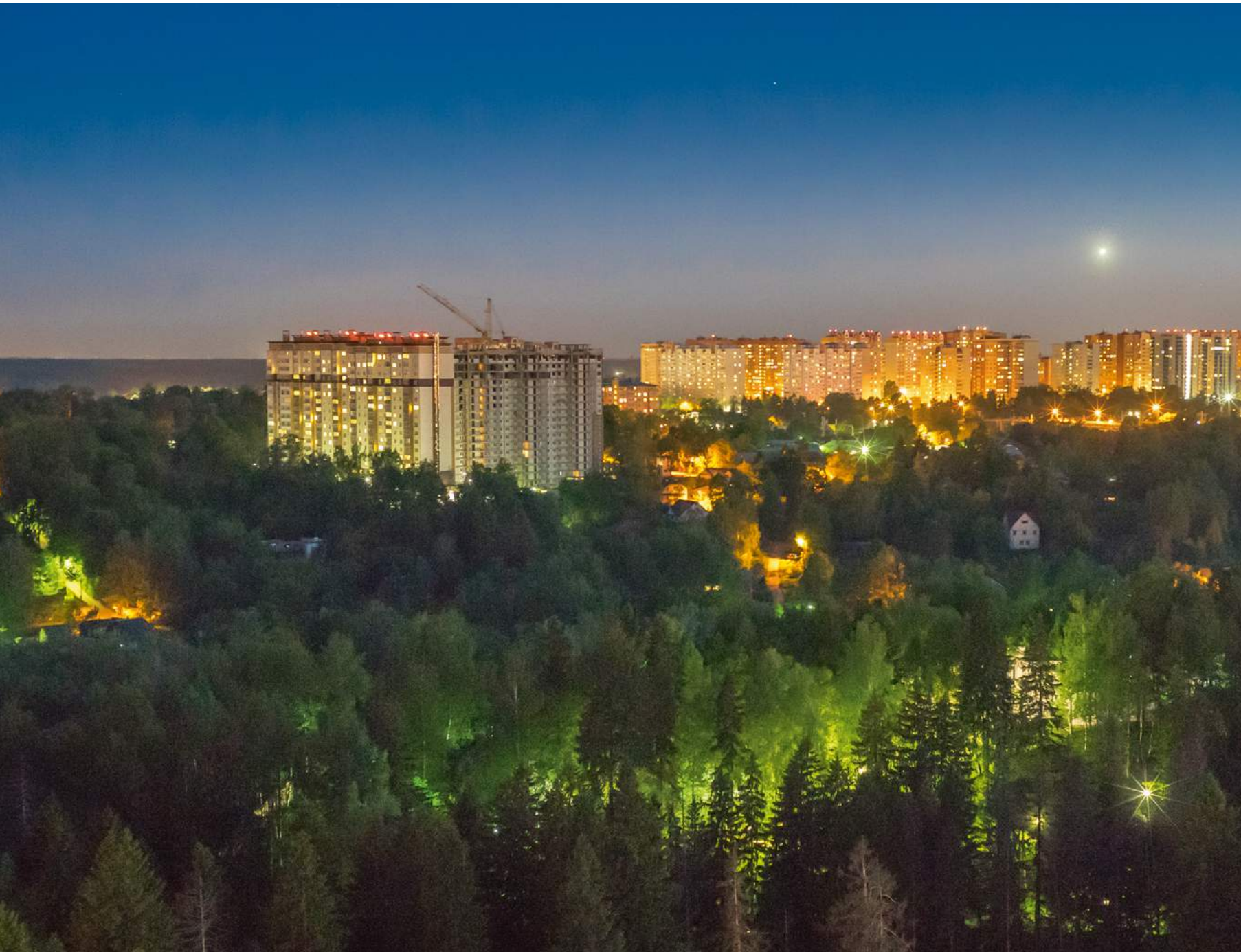
1 781

Количество жителей

ЖК «Павловский квартал» – малоэтажный жилой квартал комфорт-класса в Истринском районе Московской области. Проект состоит из 29 трехэтажных жилых корпусов, объектов инфраструктуры и коммерческих помещений. 13 домов уже построены, сданы в эксплуатацию и заселены. Жилой квартал находится в 23 км от МКАД, добраться до которого можно по скоростному Новорижскому шоссе. Инфраструктура района включает детские сады, школы, гимназии, магазины, кафе, бытовые услуги, развивающие студии, спортивные площадки и многое другое.

ЖИЗНЬ КЛУБНОГО ФОРМАТА
НА ПРИРОДЕ!





ЖК «АВЕНТИН»

Класс объекта: Массовый сегмент

Локация: Московская область

70 501 м²

Общая площадь зданий

43 388 м²

Продаваемая площадь квартир

876 м²

Площадь нежилых помещений

1 037

Количество квартир

2 369

Количество жителей

1,2 га

Площадь земельного участка

ЖК «Авентин» – прекрасное место для комфортной и спокойной жизни в окружении лесопарковых зон Подмосковья. Он расположен на северо-западе Московской области, в зеленом районе города Химки. Квартал представляет собой три 17-этажных монолитных корпуса, которые органично вписываются в сложившуюся застройку микрорайона Сходня. Проектом предусмотрены собственная инфраструктура, благоустроенный внутренний двор с функциональными зонами для прогулок, отдыха, спортивных занятий и детских развлечений.

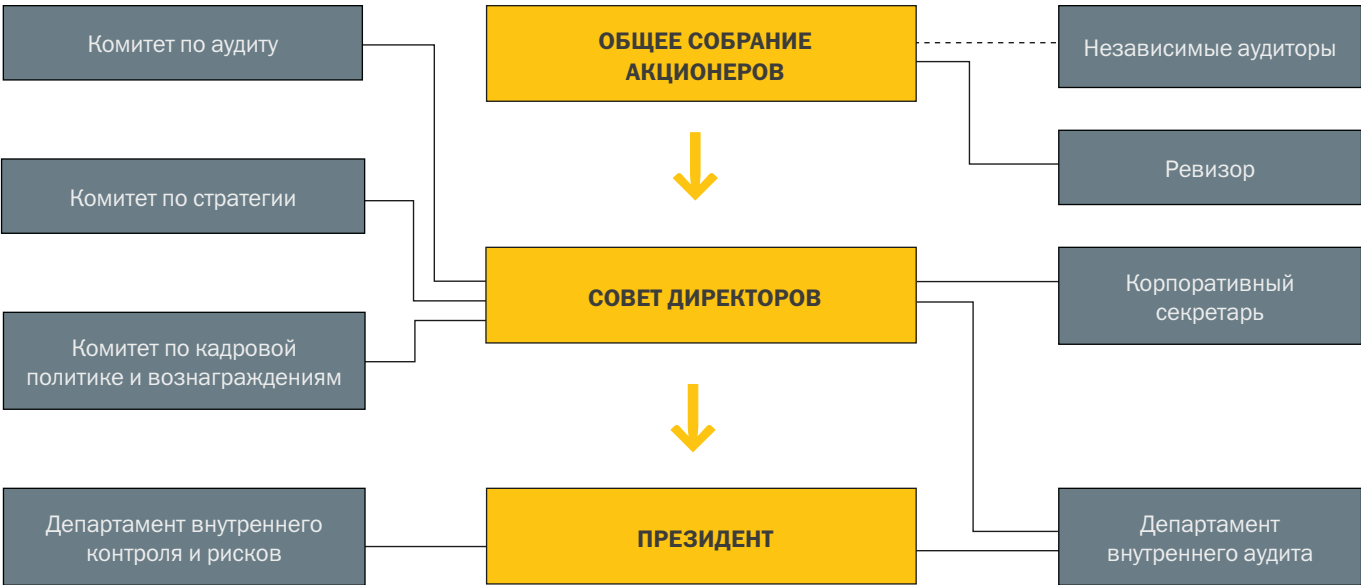
**ЖИТЬ В ГАРМОНИИ
С ПРИРОДОЙ!**



КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Система корпоративного управления	132
Общее собрание акционеров	134
Деятельность Совета директоров	135
Совет директоров и топ-менеджмент	136
Работа Совета директоров в 2018 году	142
Комитеты при Совете директоров	143
Отчет Совета директоров о результатах развития по основным направлениям деятельности	146
Внутренний контроль и управление рисками	151
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью	152
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов	154
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	155
Информационная политика	156
Независимые аудиторы	156
Деятельность на рынках капитала	157
Дивидендная политика	157

СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ



ОСНОВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА И СИСТЕМУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

1. Устав ПАО «ИНГРАД»
2. Положение об Общем собрании акционеров ПАО «ИНГРАД»
3. Положение о Совете директоров ПАО «ИНГРАД»
4. Положение о Комитете по аудиту ПАО «ИНГРАД»
5. Положение о политике ПАО «ИНГРАД» в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля
6. Дивидендная политика ПАО «ИНГРАД»
7. Положение О Корпоративном секретаре ПАО «ИНГРАД»
8. Положение об информационной политике ПАО «ИНГРАД»
9. Положение о Комитете по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ИНГРАД»
10. Положение о Комитете по стратегии Совета директоров ПАО «ИНГРАД»
11. Положение о Департаменте внутреннего аудита ПАО «ИНГРАД»
12. Положение об инсайдерской информации ПАО «ИНГРАД».

ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ В КОМПАНИИ

ПРОЗРАЧНОСТЬ	ПОДОТЧЕТНОСТЬ
Своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся ее деятельности, а также свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц.	Система корпоративного управления обеспечивает стратегическое руководство Обществом, эффективный контроль со стороны Совета директоров, а также подотчетность Совета директоров акционерам Общества. Информация о работе Совета директоров регулярно раскрывается и предоставляется акционерам.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	СПРАВЕДЛИВОСТЬ
ПАО «ИНГРАД» признает права всех заинтересованных лиц, предусмотренных действующим законодательством, и стремится к активному сотрудничеству с такими лицами в целях роста активов Компании, стоимости акций и иных ценных бумаг.	Компания защищает права акционеров и обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом, а также предоставляет равную и справедливую возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов. Совет директоров предоставляет всем акционерам возможность получения эффективной защиты в случае нарушения их прав.

НАДЕЖНОСТЬ
ПАО «ИНГРАД» уделяет пристальное внимание контролю за использованием конфиденциальной и инсайдерской информации, в Компании приняты Положения «Об информационной политике» и «Об инсайдерской информации», направленные на предотвращение неправомерного использования инсайдерской информации и манипулирования рынком.

ПРАКТИКА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ В КОМПАНИИ СТРОИТСЯ НА ПРИНЦИПАХ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКРЕПЛЕННЫХ В КОДЕКСЕ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, РЕКОМЕНДОВАННОГО К ПРИМЕНЕНИЮ ПИСЬМОМ БАНКА РОССИИ ОТ 10.04.2014 Г. № 06-52/2463.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ПАО «ИНГРАД»

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ЯВЛЯЕТСЯ ВЫСШИМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ ПАО «ИНГРАД».

СОЗЫВ	ПОВЕСТКА	ПРОВЕДЕНИЕ	ГОЛОСОВАНИЕ
<p>Сообщение о созыве ОСА размещается на сайте Общества по адресу https://www.ingrad.ru не позднее чем за 21 день до дня проведения ОСА.</p> <p>Сообщение о проведении ОСА направляется также в электронной форме Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.</p>	<p>НЕ МЕНЕЕ 2% ГОЛОСУЮЩИХ АКЦИЙ</p> <p>Доля акционера, имеющего право внести вопросы в повестку дня ГОСА, а также выдвинуть кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизора</p> <p>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ НА ГОСА:</p> <p>Об избрании Совета директоров, Ревизора, утверждении аудитора, годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, распределении прибыли, выплате дивидендов</p>	<p>ГODOVOE OCA</p> <p>1 раз в год не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года</p> <p>ВНЕОЧЕРЕДНОЕ OCA</p> <p>По решению Совета директоров на основании собственной инициативы, требования Ревизора, аудитора Общества, а также акционеров, владеющих не менее чем 10 % голосующих акций на дату предъявления требования</p>	<p>Собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем принимали участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.</p> <p>Голосование на ОСА осуществляется по принципу «одна акция — один голос», если иное не предусмотрено действующим законодательством. Выбор членов Совета директоров Общества осуществляется кумулятивным голосованием, при котором число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.</p>

ПОВЕСТКИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ АКЦИОНЕРОВ В 2018 ГОДУ

ГОСА 29 июня 2018

1. Об утверждении годового отчета Общества за 2017 год;

2. Об утверждении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 год, в том числе отчет о финансовых результатах и приложений к нему по результатам 2017 года;

3. О распределении прибыли (в том числе по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты) и убытков по результатам Общества) по результатам 2017 года;

4. Об определении количественного состава Совета директоров Общества;

5. Об избрании членов Совета директоров Общества;

6. Об избрании Ревизора Общества;

7. Об утверждении Аудитора Общества;

8. О согласии на совершение и последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

9. Об утверждении Положения о Совете директоров Общества в новой редакции;

10. Об утверждении Положения об общем собрании акционеров Общества в новой редакции;

11. Об утверждении Изменений к Уставу Общества;

12. О вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров Общества.

ВОСА 21 ноября 2018

1. О реорганизации Публичного акционерного общества «ИНГРАД» в форме присоединения

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ—КЛЮЧЕВОЙ ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ КОМПАНИИ

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

1. определение приоритетных направлений деятельности Общества;

2. утверждение концепции и стратегии развития Общества;

3. утверждение годового финансово-хозяйственного плана, обеспечение эффективного контроля финансово-хозяйственной деятельности;

4. обеспечение эффективной деятельности исполнительных органов Общества, в том числе посредством осуществления контроля их деятельности;

5. обеспечение реализации и защиты прав акционеров, а также содействие разрешению корпоративных конфликтов;

6. осуществление общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Уставом к компетенции Общего собрания акционеров.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

не менее 9 человек

ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ИЗБИРАЮТСЯ

на 1 год

ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

не реже 1 раза в 2 месяца



Совет директоров действует на основании Федерального закона «Об акционерных обществах», Устава и Положения о Совете директоров.



Решения принимаются большинством голосов (за исключением случаев, предусмотренных Уставом и законодательством)

ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА СОЗЫВАЕТСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА ПО СОБСТВЕННОЙ ИНИЦИАТИВЕ, ПО ТРЕБОВАНИЮ ЧЛЕНА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ, РЕВИЗОРА, АУДИТОРА ОБЩЕСТВА, ПРЕЗИДЕНТА ОБЩЕСТВА, А ТАКЖЕ АКЦИОНЕРА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ВЛАДЕЛЬЦЕМ НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ 2% ГОЛОСУЮЩИХ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА. ОРГАНИЗАЦИЯ И РУКОВОДСТВО РАБОТОЙ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ПРОВОДИТ СВОИ ЗАСЕДАНИЯ ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ, НО НЕ РЕЖЕ ОДНОГО РАЗА В ДВА МЕСЯЦА.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Избран 29 июня 2018 года на годовом Общем собрании акционеров.



АВДЕЕВ
Роман Иванович
Председатель Совета директоров



КРЮКОВ
Андрей Александрович
Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович
Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии



НАСТАШКИНА
Марина Михайловна
Председатель Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ЕЖКОВ
Антон Викторович
Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии



НЕЖУТИН
Павел Андреевич
Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту



СТЕПАНЕНКО
Алексей Анатольевич
Член Комитета по стратегии



РОДИОНОВ
Андрей Михайлович
Независимый член Совета директоров, Председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ШЕЛОПУТОВ
Вячеслав Александрович
Член Комитета по стратегии и Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

СОСТАВ ТОП-МЕНЕДЖМЕНТА



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович
Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии



ЧЕРКАСОВ
Павел Сергеевич
Первый вице-президент



БОРТНЕВСКИЙ
Артём Владимирович
Вице-президент



САПРОНОВ
Фёдор Борисович
Вице-президент по правовым вопросам



ЗВЕНИГОРОДСКИЙ
Григорий Юрьевич
Вице-президент, Директор департамента управления строительством

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ



АВДЕЕВ
Роман Иванович
Председатель Совета директоров

Год рождения 1967.

В настоящее время – член Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Совета директоров АО «НПФ Согласие», Банк «СКС» (ООО).

В 2016-2018 гг. – член Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС».

В 2015–2017 гг. – Президент ООО «МКБ Капитал».

В 2014 году – член Совета директоров ПАО «ВЕРОФАРМ».

В 2014–2015 гг. – Председатель Совета директоров ООО «МКБ Капитал».

В 2012–2013 гг. – Генеральный директор ООО «Концерн «РОССИУМ».

Роман Иванович окончил Московский международный университет бизнеса и информационных технологий (ММУБиИТ), бизнес-курс «Практический курс банковского дела», а также Липецкий государственный технический университет по специальности «промышленное и гражданское строительство».

Авдеев Роман Иванович является бенефициаром основного акционера ПАО «ИНГРАД» – ООО «Концерн «РОССИУМ».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



КРЮКОВ
Андрей Александрович
Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

Год рождения 1986.

В настоящее время – Генеральный директор и член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», Президент ООО «МКБ Капитал», Председатель Совета директоров АО «НПФ Согласие» и АО «Инград», член Совета директоров АО «НПФ «НЕФТЕГАРАНТ».

В 2016-2018 гг. – Председатель Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС»

В 2012–2018 гг. занимал различные должности в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность директора Юридического департамента, заместителя Председателя Правления, члена Совета директоров и Наблюдательного совета.

В 2013–2017 гг. занимал должности Вице-президента, Первого вице-президента ООО «МКБ Капитал», а также являлся членом Совета директоров.

В 2015–2016 гг. являлся членом Совета директоров АО «Аптечная сеть 36,6» и НКО «ИНКАХРАН» (АО).

Андрей Александрович окончил Московскую банковскую школу (колледж) Центрального банка

Российской Федерации (Банка России) и Академию экономической безопасности МВД России (Академию налоговой полиции ФСНП России) с присвоением квалификации «юрист» по специальности «юриспруденция».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович
Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии

Год рождения 1967.

В настоящее время – Президент ПАО «ИНГРАД», Генеральный директор и член Совета директоров АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость».

В 2016–2017 гг. – Президент АО «Медиа-Шторм» (с 29 ноября 2016 года – АО «Группа компаний «ОСНОВА»).

В 2015 году – Генеральный директор ООО «ФинСтройГрупп».

В 2014–2015 гг. – Председатель Правления некоммерческой организации «Благотворительный фонд «Строим будущее».

В 2009–2014 гг. – Президент ОАО «Группа Компаний ПИК».

Павел Александрович окончил химический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова.

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ



ШЕЛОПУТОВ
Вячеслав Александрович

Член Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

Год рождения 1982.

В настоящее время – Генеральный директор ООО «Долгосрочные инвестиции», член Совета директоров TP Industrial Holdings S.p.A., ООО «РГ Медицинские системы», ООО «РЕГИОН Портфельные инвестиции», ООО «Сибирский Лес», АО «Инград», ООО «Лебедянское», ООО «Агро Виста Тамбов», ООО «Агронова-Л», ООО «Разбердеевское», ООО «КлинаАгро», ООО «Агрорезерв», а также член Совета директоров и директор класса «А» в Long-Term Investments Luxembourg S.A.

В 2018-2019 гг. – член Совета директоров АО «ЭЛЕКСНЕТ» и НКО «МОСКОВСКИЙ КЛИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР» (АО).

В течение 2018 года являлся членом Совета директоров LTI Italy S.R.L.

В 2013–2014 гг. – заместитель директора Департамента управленческого консалтинга АО «ИК «Регион».

Вячеслав Александрович окончил Государственный университет управления по специальности «менеджмент» с присвоением квалификации «менеджер со знанием иностранного языка» (2004), ученая степень: кандидат экономических наук (аспирантура Государственного университета управления, 2008 год).

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



ЕЖКОВ
Антон Викторович

Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии

Год рождения 1978.

В настоящее время – Директор по девелопменту «РВБ Девелопмент энд Эссет Менеджмент».

В 2017–2018 гг. – заместитель Генерального директора по девелопменту O1 Properties (ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»).

В 2014–2017 гг. – Операционный директор в АО «Терра Аури».

В 2012–2014 гг. – Первый заместитель Генерального директора (по проектированию и строительству) в Казенном предприятии г. Москвы «Управление гражданского строительства» (сейчас – Департамент строительства г. Москвы).

Антон Викторович окончил Международный независимый эколого-политический университет

с присуждением квалификации бакалавра по специальности «финансовый менеджмент» (1999), а также электроэнергетический факультет Московского энергетического института (технического университета) с присвоением квалификации «инженер» (2001).

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



НЕЖУТИН
Павел Андреевич

Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту

Год рождения 1982.

В настоящее время – директор Департамента корпоративного управления ПАО «Ростелеком»,

член Совета директоров АО «Новый регистратор», ПАО «ФГ БУДУЩЕЕ».

В 2012–2016 гг. – член Совета директоров АО «Объединенная регистрационная компания».

В 2007–2011 гг. – корпоративный секретарь ОАО «Ростелеком».

Нежутин Павел Андреевич окончил Институт кредита Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации по специализации «ценные бумаги и финансовый инжиниринг».

В 2010 году Павел Андреевич стал лауреатом Пятой национальной премии «Директор года», учрежденной российской Ассоциацией независимых директоров, в номинации «Директор по корпоративному управлению – корпоративный секретарь».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



СТЕПАНЕНКО
Алексей Анатольевич

Член Комитета по стратегии

Год рождения 1981.

В настоящее время – заместитель Генерального директора и член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», заместитель Председателя Правления, член Наблюдательного совета

ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Первый вице-президент ООО «МКБ Капитал», член Совета директоров АО «НПФ Согласие», АО «Инград», Банк «СКС» (ООО).

В 2016–2018 гг. – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС».

В 2015–2016 гг. – член Совета директоров НКО «ИНКАХРАН» (АО).

В 2014-2015 гг.- член Совета директоров ООО «МКБ Капитал».

В 2013–2014 гг. – Вице-президент ООО «МКБ Капитал».

В 2009–2013 гг. занимал различные должности в ОАО «МОСКОВСКИЙ

КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность Вице-президента и директора Аналитического департамента.

Алексей Анатольевич окончил Финансовую академию при Правительстве Российской Федерации по специальности «финансы и кредит».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



РОДИОНОВ
Андрей Михайлович

Независимый член Совета директоров, Председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

Год рождения 1968.

В 2015–2017 гг. – советник Президента в АК «АЛРОСА» (ПАО).

В 2010–2015 гг. – финансовый директор в ПАО «Группа Компаний ПИК».

Андрей Михайлович окончил Ярославское высшее военное училище с присвоением квалификации «экономист».

Обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.



НАСТАШКИНА
Марина Михайловна

Председатель Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

Год рождения 1970.

В 2014–2018 гг. – Председатель Совета директоров АО «Инград».

В 2014–2018 гг. – Вице-президент ООО «МКБ Капитал».

В течение 2017 года занимала должность Председателя Совета директоров ПАО «ИНГРАД».

В 2015–2016 гг. – член Совета директоров, затем Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ».

В 2009–2017 гг. занимала различные должности в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность Первого вице-президента, заместителя Председателя Правления, члена Наблюдательного совета.

Марина Михайловна окончила Российский химико-технологический институт им. Д.И. Менделеева по специальности «ядерно-химическая технология».

В течение отчетного периода акциями Общества не владела, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершала.

ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович

Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии

В настоящее время – Президент ПАО «ИНГРАД», Генеральный директор и член Совета директоров АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость».

В 2016–2017 гг. – Президент АО «Медиа-Шторм» (с 29 ноября 2016 года – АО «Группа компаний «ОСНОВА»).

В 2015 году – Генеральный директор ООО «ФинСтройГрупп».

В 2014–2015 гг. – Председатель Правления некоммерческой организации «Благотворительный фонд «Строим будущее».

В 2009–2014 гг. – Президент ОАО «Группа Компаний ПИК».

Павел Александрович окончил химический факультет Московского государственного университета им. М.В. Ломоносова.



ЧЕРКАСОВ
Павел Сергеевич

Первый вице-президент

В настоящее время – Первый вице-президент ГК «Инград».

С 1997 по 2013 год занимал руководящие должности в крупных девелоперских компаниях, являлся Генеральным директором, членом Совета директоров.

В 1997 году Павел Сергеевич окончил Институт предпринимательства с присуждением квалификации «бакалавр экономики» по специальности «экономика».

В 2009 году получил диплом МВА о профессиональной переподготовке в Московской международной школе бизнеса (МИРБИС).

В 2012 году окончил Институт проблем региональной экономики РАН с присуждением ученой степени «кандидат экономических наук».

Имеет более чем 15-летний опыт работы в строительной отрасли.



БОРТНЕВСКИЙ
Артём Владимирович

Вице-президент

С апреля 2017 года занимает пост Вице-президента ГК «Инград».

В период с 2000 по 2010 год занимал руководящие позиции в различных структурах, связанных с промышленностью и энергетикой.

С 2010 по 2013 год занимал должность директора Департамента финансового планирования и анализа ОАО «Группа Компаний ПИК».

С 2013 по 2014 год работал руководителем Департамента бизнес-планирования ООО «Газпром бурение».

С 2014 по 2017 год занимал должность директора по экономике многопрофильного частного холдинга (девелопмент, производство, металлургия, ИТ-технологии).

В 1998 году Артём Владимирович окончил Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого по специальности «экономика и управление на предприятии».

В 2000 году получил второе высшее образование в Новгородском государственном университете им. Ярослава Мудрого по специальности «юриспруденция».

Получил дополнительное бизнес-образование по муниципальной программе «Кадры 2000».



САПРОНОВ
Фёдор Борисович

Вице-президент по правовым вопросам

С февраля 2018 года занимает пост Вице-президента по правовым вопросам ГК «Инград», с мая 2018 года Генеральный директор ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ».

С 1998 года работал в ОАО «Группа Компаний ПИК».

С 2002 по 2009 год возглавлял Юридический департамент, с 2009 по 2014 год являлся Вице-президентом по юридическим вопросам.

С 2010 по 2014 год возглавлял компанию АО «ПИК-Регион», осуществляющую девелоперскую деятельность в Московской области и 10 других регионах Российской Федерации.

С 2014 по 2017 год руководил различными проектами в области жилой и коммерческой недвижимости, возглавлял Управляющую компанию ООО «Ай Би Джи Кэпитал».

Фёдор Борисович получил юридическое образование в Военном университете Минобороны России.

Служил в органах военной юстиции. Преподавал гражданское и финансовое право в Военном университете Минобороны России. Работал в банковском секторе. Занимался адвокатской деятельностью.

Награжден медалью «Почетный строитель Подмосковья», Почетной грамотой Минстроя России за многолетний плодотворный труд, большой вклад в развитие строительного комплекса Московской области.



ЗВЕНИГОРОДСКИЙ
Григорий Юрьевич

Вице-президент, Директор департамента управления строительством

Окончил Московский государственный горный университет, а также Московский институт международного бизнеса при Академии внешней торговли.

Ранее занимал руководящие должности в компаниях строительной отрасли. В частности, работал заместителем генерального заказчика в ООО «Эталон-Инвест», исполнительным директором в Capital Group, техническим директором в AFI Development, управляющей проектом в компании «Донстрой».

С января 2019 года назначен на должность вице-президента Группы компаний «Инград», Директором департамента управления строительством.

РАБОТА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2018 ГОДУ

В ТЕЧЕНИЕ 2018 ГОДА БЫЛО ПРОВЕДЕНО 17 ЗАСЕДАНИЙ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

ВОПРОСЫ, РАССМОТРЕННЫЕ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ В 2018 ГОДУ

1. Определение размера оплаты услуг аудитора Общества.

2. Досрочное прекращение полномочий Корпоративного секретаря.

3. Утверждение Положения о Корпоративном секретаре Общества в новой редакции.

4. Назначение Корпоративного секретаря Общества.

5. Определение условий договора с Корпоративным секретарем Общества, в том числе размера вознаграждения Корпоративного секретаря Общества.

6. Определение вознаграждения руководителя подразделения внутреннего аудита.

7. Об одобрении сделки.

8. О включении кандидатов в список кандидатур для голосования на Годовом общем собрании акционеров Общества по вопросу об избрании членов Совета директоров Общества.

9. Предварительное утверждение Годового отчета Общества по результатам 2017 года.

10. Предварительное утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2017 год, в том числе отчет о финансовых результатах и приложений к нему по результатам 2017 года.

11. Рекомендации годовому общему собранию акционеров по распределению прибыли (в т. ч. по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты) и убытков Общества по результатам 2017 года.

12. Рекомендации годовому общему собранию акционеров по вопросу об определении количественного состава Совета директоров Общества.

13. О включении кандидатов в список кандидатур для голосования на годовом общем собрании акционеров Общества по вопросу об избрании членов Совета директоров Общества.

14. Рекомендации годовому общему собранию акционеров по кандидатуре Аудитора Общества на 2018 год.

15. О включении кандидатов в список кандидатур для голосования по вопросу об избрании Ревизора Общества.

16. О созыве годового общего собрания акционеров Общества.

17. Рекомендации годовому общему собранию акционеров Общества по утверждению Положения о Совете директоров Общества в новой редакции.

18. Рекомендации годовому общему собранию акционеров Общества по утверждению Положения об общем собрании акционеров Общества в новой редакции.
19. Рекомендации годовому общему собранию акционеров Общества принять решение о согласии на совершении и последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

20. Рекомендации годовому общему собранию акционеров Общества принять решение об утверждении Изменений к Уставу Общества.

21. Об утверждении Отчета о заключенных Обществом в 2017 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.

22. Об утверждении Положения о Департаменте внутреннего аудита Общества в новой редакции.

23. Рекомендации годовому общему собранию акционеров Общества по вопросу о размере выплачиваемых членам Совета директоров Общества вознаграждений и компенсаций.

24. Принятие решения о создании дочернего общества.

25. Принятие решение об участии Общества в других организациях, в том числе о приобретении долей участия в уставном капитале других организаций.

26. Об избрании Председателя Совета директоров.

27. Об избрании Заместителя Председателя Совета директоров.

28. Об избрании Комитета по аудиту Совета директоров.

29. Об избрании Комитета по стратегии Совета директоров.

30. Об избрании Комитета по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров.

31. Об определении размера оплаты услуг аудитора Общества (МСФО).

32. Об утверждении Положения об инсайдерской информации Общества в новой редакции.

33. Об утверждении Положения о Корпоративном секретаре Общества в новой редакции.

34. Рекомендации внеочередному общему собранию акционеров Общества по вопросу о реорганизации Общества.

35. О созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества.

36. Об определении цены выкупа акций Общества.

37. Принятие решения об изменении доли участия Общества в другой организации.

38. Об утверждении Положения о политике в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля.

39. Согласие на совершение сделки.

40. Рассмотрение участия компании Группы Общества в инвестиционном проекте.

КОМИТЕТЫ ПРИ СОВЕТЕ ДИРЕКТОРОВ

КОМИТЕТ ПО АУДИТУ



РОДИОНОВ
Андрей Михайлович
Независимый член Совета директоров, Председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ЕЖКОВ
Антон Викторович
Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии



НЕЖУТИН
Павел Андреевич
Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ КОМИТЕТА ПО АУДИТУ:

1. контроль за полнотой, точностью и достоверностью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;

2. контроль за надежностью и эффективностью системы управления рисками и внутреннего контроля и системы корпоративного управления, включая оценку эффективности процедур управления рисками и внутреннего контроля Общества, практики корпоративного управления и подготовку предложений по их совершенствованию;

3. независимость и объективность осуществления функции внутреннего и внешнего аудита;
4. рассмотрение политики в области внутреннего аудита (положения о внутреннем аудите);

5. оценку независимости, объективности и отсутствия конфликта интересов внешних аудиторов Общества;

6. контроль эффективности функционирования системы оповещения о потенциальных случаях недобросовестных действий работников Общества и третьих лиц, а также об иных нарушениях в Обществе.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ СОСТАВ КОМИТЕТА

не менее 3 человек



Председатель Комитета по аудиту — только Независимый директор



Решения Комитета принимаются большинством голосов

КОМИТЕТ ПО КАДРОВОЙ ПОЛИТИКЕ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ



НАСТАШКИНА
Марина Михайловна

Председатель Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



КРЮКОВ
Андрей Александрович

Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович

Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии



РОДИОНОВ
Андрей Михайлович

Независимый член Совета директоров, Председатель Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ШЕЛОПУТОВ
Вячеслав Александрович

Член Комитета по стратегии и Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

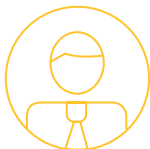
ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ КОМИТЕТА ПО КАДРОВОЙ ПОЛИТИКЕ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ:

ФОРМИРОВАНИЕ ПРИОРИТЕТНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ПО ВОПРОСАМ КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА, В ЧАСТНОСТИ:

1. разработка политики, принципов и критериев определения размера вознаграждения органов управления;
2. осуществление предварительной оценки работы единоличного исполнительного органа общества;
3. проведение детальной и формализованной процедуры самооценки или внешней оценки Совета директоров (и его комитетов) с позиции эффективности их работы;
4. контроль практической реализации принципов политики вознаграждения ключевых руководящих работников.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ СОСТАВ КОМИТЕТА

не менее **5 человек**



В состав комитета избирается не менее одного независимого директора



Решения Комитета принимаются большинством голосов

КОМИТЕТ ПО СТРАТЕГИИ



КРЮКОВ
Андрей Александрович

Председатель Комитета по стратегии, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям



ЕЖКОВ
Антон Викторович

Независимый член Совета директоров, член Комитета по аудиту, член Комитета по стратегии



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович

Президент, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям, член Комитета по стратегии



СТЕПАНЕНКО
Алексей Анатольевич

Член Комитета по стратегии



ШЕЛОПУТОВ
Вячеслав Александрович

Член Комитета по стратегии и Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ КОМИТЕТА ПО СТРАТЕГИИ

1. определение приоритетных направлений развития Общества;
2. рассмотрение стратегии развития в краткосрочном и долгосрочном периоде, а также отчетов об исполнении стратегии;
3. осуществление оценки изменений конъюнктуры рынка, внешней конкурентной среды, конкурентоспособности Общества;
4. рассмотрение вопросов о вхождении Общества в инвестиционно-девелоперские проекты;
5. рассмотрение стратегии работы с акционерным и заемным капиталом Общества;
6. разработка рекомендаций по дивидендной политике Общества;
7. рассмотрение вопросов реорганизации и ликвидации Общества;
8. определение направления использования резервных и иных фондов;
9. осуществление подготовки отчетов об итогах работы Комитета для включения в годовой отчет Общества;
10. анализ эффективности взаимодействия Общества с акционерами.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ СОСТАВ КОМИТЕТА

не менее **5 человек**



В состав комитета избирается не менее одного независимого директора



Решения Комитета принимаются большинством голосов

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОСНОВНЫМИ ПРИОРИТЕТАМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА НА 2018 ГОД ЯВЛЯЛИСЬ:

- эффективность деятельности,
- увеличение портфеля проектов в Московском регионе,
- поддержание высокого качества проектов, построенных в соответствии с ожиданиями потребителей,
- дальнейшее развитие и поддержание репутации бренда.

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2018 ГОД ВЫСОКО ОЦЕНИВАЮТСЯ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ВСЛЕДСТВИЕ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ОРИЕНТИРОВ, В ЧАСТНОСТИ:

- введено в эксплуатацию 339 тыс. м² недвижимости, в том числе 30 тыс. м² объектов социальной инфраструктуры;
- общий объем заключенных контрактов составил 407 тыс. м² (в 2,7 раза выше результата 2017 г.);
- стоимость заключенных контрактов составила 53 млрд рублей (в 3,5 раза больше показателя 2017 года);
- портфель пополнился новыми проектами общей площадью более 465 тыс. м², и составил на 31 декабря 2018 года 2,2 млн м² (NSA).
- в рамках договора комплексного развития территории в Одинцовском районе Группа завершила санацию трех проблемных объектов ЖК Гусарская баллада общей площадью 85 тыс. м².;
- корпоративный бренд девелоперской группы «Инград» был признан брендом года на рынке недвижимости России по версии премии WOW Awards 2018, также Общество стало лауреатом премии RREF Awards 2018 в номинации «Прорыв года»;
- проекты Группы компаний и бренд «Инград» получили высокие оценки экспертного и профессионального сообщества и были отмечены 5 различными наградами, в том числе: Жилой квартал «Преображение» от ГК «Инград» стал победителем премии «Рекорды рынка недвижимости 2018» в номинации «Хит продаж»; ЖК «Преображение», который Компания возводит в районе Богородское, стал победителем в номинации «Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса», ЖК «Серебряный парк» в Хорошёво-Мнёвниках стал «Самым экологичным жилым комплексом бизнес-класса Москвы».
- в 2018 году Общество успешно запустило во всех своих проектах программу «Настоящий TRADE-IN», а также программу «Клуба привилегий «Инград».

ВЫРУЧКА

(в тысячах российских рублей)	2018 ГОД	2017 ГОД
Выручка	24 544 234	8 238 630
Себестоимость реализации	(19 013 575)	(7 268 675)
Валовая прибыль	5 530 659	969 955
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	(5 185 803)	(1 831 733)
(Чистый убыток)/чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(180 496)	184 667
(Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	(2 829)	11 146
Финансовые доходы	726 485	171 366
Финансовые расходы	(6 299 519)	-2 297 548
Курсовые разницы	1 852	49 453
Прочие расходы, нетто	-41 002	-247 135
Убыток до налогообложения	(5 450 653)	(2 989 829)
Налог на прибыль	437 263	283 979
Убыток за год	(5 013 390)	(2 705 850)
Прочий совокупный доход	-	-
Общий совокупный доход за год	(5 013 390)	(2 705 850)
Справочно: Валовая маржа, %	22,50%	11,80%

Выручка составила 24,5 млрд рублей и увеличилась в 3 раза, при этом объем выручки во втором полугодии составил 17,5 млрд руб. против 7 млрд руб. в первом полугодии 2018 года.

Валовая маржа в 2018 году увеличилась до 22,5%, что обусловлено ростом доли в портфеле Группы проектов с высокой маржинальностью в Москве, выведенных в реализацию в 2017–2018 гг. (6 проектов продаваемой площадью более 600 тыс. м²).

РАЗБИВКА ВЫРУЧКИ В 2018-2017 ГГ. ПО ВИДАМ:

	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК		ДЕВЕЛОПМЕНТ	
(в тысячах российских рублей)	2018 ГОД	2017 ГОД	2018 ГОД	2017 ГОД
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	-	400	23 959 335	7 962 016
Выручка от аренды, агентских и прочих услуг	24 678	18 645	448 224	147 225
Выручка от переуступки прав требования	-	-	45 062	88 622
Выручка по договорам на строительство	-	-	66 935	21 722
Итого выручка	24 678	19 045	24 519 556	8 219 585

СЕБЕСТОИМОСТЬ

(в тысячах российских рублей)	2018 год	2017 год
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	15 487 185	-
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	3 275 235	7 108 166
Себестоимость агентских и прочих услуг	146 230	130 813
Себестоимость по договорам на строительство	53 555	13 010
Себестоимость от переуступки прав требования	52 839	67 236
Восстановление стоимости запасов	-1 469	(50 550)
Итого себестоимость	19 013 575	7 268 675

ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ, ТЫС. РУБ.



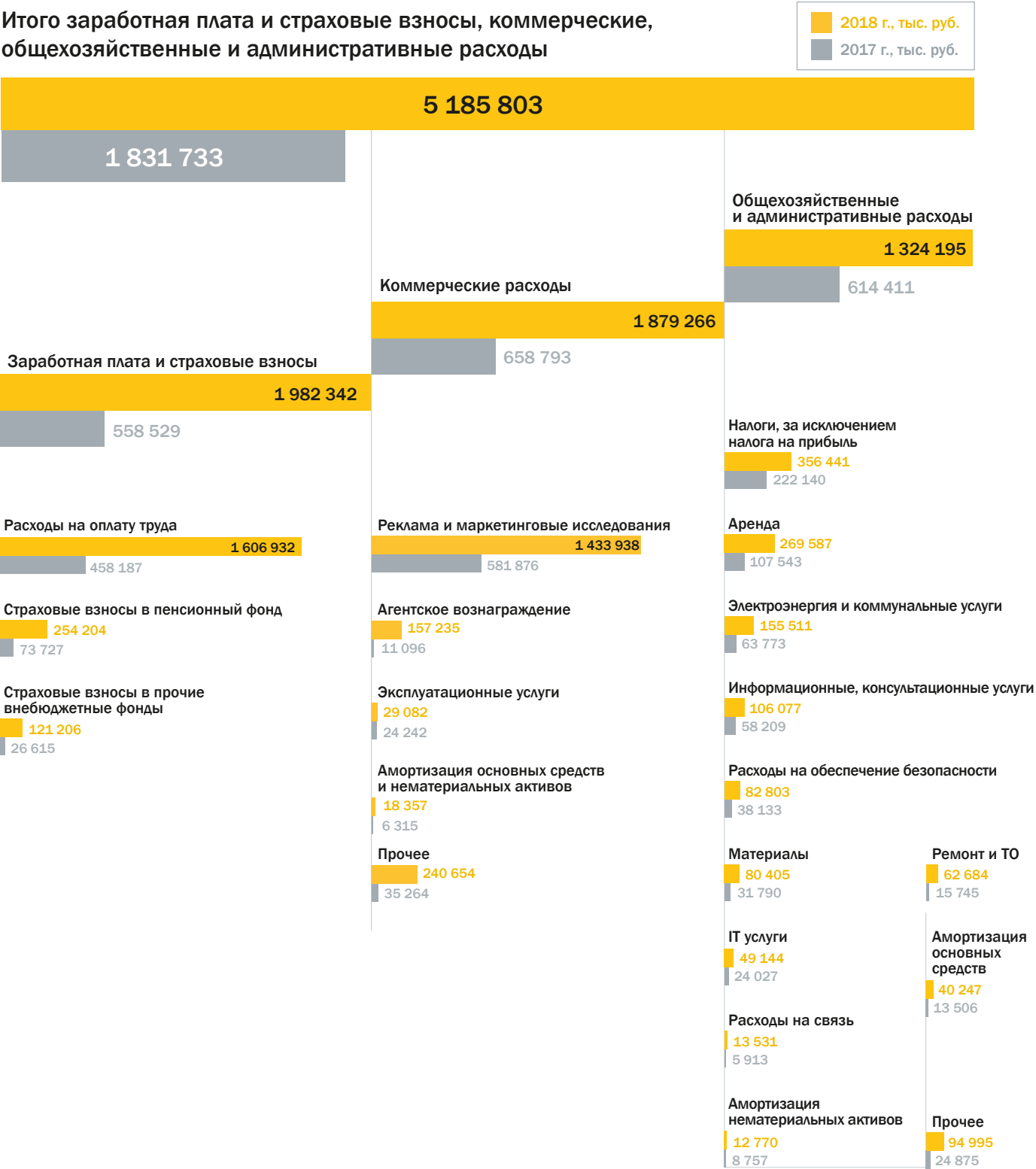
ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ, ТЫС. РУБ.



Совокупный убыток Группы за 2018 год составил 5 млрд рублей. Наличие в портфеле большого количества проектов на ранней стадии реализации (в 2018 –1 квартале 2019 г. стартовали 5 новых проектов продаваемой площадью более 500 тыс. м², в 2019 году стартуют еще 2 проекта на 175 тыс. м²), расходы по которым, включая процентные платежи по привлеченным на покупку кредитам и административно-хозяйственные расходы, отражаются в текущих периодах и в значительной степени обуславливают полученный убыток, в то время, как доходы по этим проектам будут признаны только в момент ввода домов в эксплуатацию.

КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы



ЛИКВИДНОСТЬ

(В ТЫСЯЧАХ РОССИЙСКИХ РУБЛЕЙ)	2018 ГОД	2017 ГОД
Чистое поступление / (использование) денежных средств от / в операционной деятельности	5 316 100	(6 639 889)
Чистое поступление / (использование) денежных средств в / от инвестиционной деятельности	203 428	(6 793 862)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	7 264 191	15 630 552

ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Долговые обязательства Группы представлены долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами:

(В ТЫСЯЧАХ РОССИЙСКИХ РУБЛЕЙ)	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА	ГОД ПОГАШЕНИЯ	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%–6,00%	2020–2025	16 041 429	15 975 375
Банковские кредиты	11,00%–17,00%	2020–2022	5 266 118	10 719 203
Облигационные займы	10,00%–10,50%	2020–2022	19 996 153	14 997 086
Займы	8,00%–15,00%	2020–2022	–	1 251 281
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			41 303 700	42 942 945

(В ТЫСЯЧАХ РОССИЙСКИХ РУБЛЕЙ)	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА	ГОД ПОГАШЕНИЯ	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
Займы	7,00%	2019	6 012	8 035 479
Банковские кредиты	15,00%-17,00%	2019	1 600 907	1 349 016
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2019	5 127 616	50 895
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2019	12 913 672	282 710
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			19 648 207	9 718 100
Итого кредиты и займы полученные			60 951 907	52 661 045

Существенное увеличение размера краткосрочной задолженности по займам и кредитам стало, в основном, следствием реклассификации части ранее полученных кредитов из долгосрочных в разряд краткосрочных. Задолженность, номинированная в валюте, отличной от российских рублей, отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2018 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10.98% (31 декабря 2017г.: 12.36%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

14 НОЯБРЯ 2018 ГОДА РЕШЕНИЕМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА УТВЕРЖДЕНО ПОЛОЖЕНИЕ О ПОЛИТИКЕ ПАО «ИНГРАД» В ОБЛАСТИ ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ» (ПРОТОКОЛ № 249 ОТ «16» НОЯБРЯ 2018 Г.)

КОМПОНЕНТЫ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ



ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ

- своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Общества, эффективное управление данными рисками, в т.ч. эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;
- упорядоченное и эффективное ведение финансово-хозяйственной деятельности Общества, в том числе достижение финансовых и операционных показателей;
- совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками и внутреннего контроля в Обществе;
- создание надежной информационной основы в части Системы управления рисками и внутреннего контроля для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;
- обеспечение построения в Обществе оптимальной организационной структуры, соответствующей ее потребностям на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Президентом, Ревизором, Департаментом внутреннего аудита и иными должностными лицами и работниками Общества;
- создание условий для своевременной подготовки и предоставления достоверной отчетности, а также информации, подлежащей раскрытию в соответствии с действующим законодательством;
- сохранность активов Общества и эффективность использования ресурсов Общества;
- соблюдение законодательства и внутренних процедур, установленных в Обществе;
- выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;
- защита интересов акционеров Общества, проверка контрагентов, а также предотвращение и разрешение конфликтов интересов;
- предупреждение коррупции, в том числе по выявлению и последующему устранению причин коррупции и разработка мероприятий по противодействию коррупционным правонарушениям;
- противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

В ОСНОВЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ЛЕЖАТ СЛЕДУЮЩИЕ ПРИНЦИПЫ:

- принцип непрерывности;
- принцип интеграции;
- принцип полной ответственности;
- принцип разумного подхода к формализации контрольных процедур и документированию Системы внутреннего контроля и управления рисками;
- принцип разделения полномочий и обязанностей;
- принцип оптимальности;
- принцип адаптивности и развития Системы внутреннего контроля и управления рисками;
- принцип разумной уверенности.

КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И РИСКОВ



ГОРОХОВ
Дмитрий Васильевич
Руководитель ДВКиР

СТРУКТУРА И ЧИСЛЕННОСТЬ ДВКиР УТВЕРЖДАЕТСЯ ПРЕЗИДЕНТОМ ОБЩЕСТВА

ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ В СОСТАВЕ ДВКиР:

- Направление по тендерному контролю;
- Направление по управлению рисками;
- Контрольно-ревизионное управление;
- Направление по контролю закупочных цен;
- Направление по развитию бизнес-процессов

ЗАДАЧИ:

1. Диагностика, анализ, планирование, регламентация, контроль бизнес-процессов;
2. Анализ результатов оптимизации бизнес-процессов внедрения регламентов. Сбор статистической информации о выполнении целевых показателей эффективности;
3. Внедрение в корпоративную культуру системы управления по целям, включающей в себя:
4. Обеспечение функционирования системы управления рисками;
5. Обеспечение достоверности информации, поступающей Президенту Общества и используемой им при принятии решений;
6. Выявление нарушений при работе по регламентирующим документам, обнаруженных на стадии последующего контроля в рамках своих полномочий и обеспечение недопущения нарушений в дальнейшем;
7. Выявление халатного отношения сотрудников к своим непосредственным обязанностям при осуществлении контроля за работой подразделений Общества по отдельному заданию президента;
8. Экспертиза совершенных нарушений, выработка рекомендаций по обеспечению их недопущения по отдельному заданию Президента Общества.

ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО АУДИТА



ЯРУШНИКОВ
Никита Алексеевич
Руководитель ДВА

РУКОВОДИТЕЛЬ ДВА ПОДПОЧЕТЕН ПРЕЗИДЕНТУ ОБЩЕСТВА И СОВЕТУ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

РУКОВОДИТЕЛЬ ДВА НАЗНАЧАЕТСЯ НА ДОЛЖНОСТЬ ПРЕЗИДЕНТОМ ОБЩЕСТВА ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ СОГЛАСОВАНИЮ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

ЗАДАЧИ:

1. Содействие Президенту и сотрудникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию Системы внутреннего контроля и управления рисками, а также корпоративного управления Общества;
2. Координация деятельности с внешним аудитором Общества, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления;
3. Проведение в рамках установленного порядка внутреннего аудита подконтрольных обществ;
4. Подготовка и предоставление Совету директоров Общества и Президенту отчетов по результатам деятельности подразделения внутреннего аудита;
5. Проверка соблюдения Президентом Общества и его работников положений законодательства и внутренних документов Общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией.

РЕВИЗОР



ОСИПОВ
Вячеслав Юрьевич
Ревизор

ЗАДАЧА:

Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе самого Ревизора, по решению Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества, Генерального директора Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества

Ревизором Общества является Осипов Вячеслав Юрьевич (первоначально избран Ревизором на внеочередном Общем собрании акционеров с 10 февраля 2017 года, а также избран Ревизором на годовом Общем собрании акционеров 29 июня 2018 года).



Ревизор избирается Общим собранием акционеров



Порядок деятельности Ревизора определяется Положением о Ревизоре, утверждаемом Общим собранием акционеров

КОРПОРАТИВНЫЙ СЕКРЕТАРЬ



МАКСИМОВА
Анастасия Геннадьевна
Корпоративный секретарь Общества

ЗАДАЧА:

Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются Корпоративным секретарем Общества.

Корпоративным секретарем Общества является Максимова Анастасия Геннадьевна. В течение отчетного периода акциями Общества не владела, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершала.



Корпоративный секретарь назначается на должность Президентом на основании решения Совета директоров.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ

СИСТЕМА ОПЛАТЫ ТРУДА



ПОВРЕМЕННАЯ

Предполагает зависимость заработной платы от фактически отработанного времени, учет которого ведется в соответствии с документами учета рабочего времени (табелями).



ПОВРЕМЕННО-ПРЕМИАЛЬНАЯ

Предполагает выплату дополнительно к должностному окладу материального поощрения за выполнение трудовых функций при соблюдении работниками установленных показателей и условий премирования в виде ежемесячных (текущих) и/или единовременных (разовых) премий

ОПЛАТА ТРУДА РАБОТНИКОВ КОМПАНИИ МОЖЕТ СКАДЫВАТЬСЯ ИЗ:

должностного оклада	НАДБАВОК	ДОПЛАТ	ПРЕМИЙ
фиксированная часть заработной платы, выплачиваемая за выполнение функциональных обязанностей и работ, предусмотренных трудовым договором, за единицу времени	ежемесячная стимулирующая выплата, устанавливаемая в зависимости от определенных условий труда или квалификации работника	дополнительная часть заработной платы, которая может быть установлена по усмотрению работодателя некоторым категориям работников за работу, выполняемую сверх должностных обязанностей либо в условиях, отклоняющихся от нормальных	выплата поощрительного характера, сверх ежемесячно выплачиваемых базового оклада, доплат и надбавок

ВИДЫ ДОПЛАТ

ЗА ИНТЕНСИВНОСТЬ ТРУДА И НАПРЯЖЕННОСТЬ РАБОТЫ;
ЗА СОВМЕЩЕНИЕ ПРОФЕССИЙ (должностей);
ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ВЫПОЛНЯЕМОЙ РАБОТЫ.



ВИДЫ ПРЕМИЙ

ПО ИТОГАМ РАБОТЫ ЗА ОПРЕДЕЛЁННЫЙ ПЕРИОД;
РАЗОВЫЕ ПРЕМИИ ЗА ОТДЕЛЬНЫЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ ЗАДАНИЯ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ, ПО ИТОГАМ УСПЕШНОГО ЗАВЕРШЕНИЯ ПРОЕКТОВ, КОНКРЕТНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ В РАБОТЕ;
ЗА ОСОБЫЕ ДОСТИЖЕНИЯ В УЛУЧШЕНИИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ.



КОМПЕНСАЦИИ

ПРЕДУСМОТРЕНА ВОЗМОЖНОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОМПЕНСАЦИЙ – ДЕНЕЖНЫХ ВЫПЛАТ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ЦЕЛЯХ ВОЗМЕЩЕНИЯ РАБОТНИКАМ ЗАТРАТ, СВЯЗАННЫХ С ИСПОЛНЕНИЕМ ИМИ ТРУДОВЫХ ИЛИ ИНЫХ ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОБЯЗАННОСТЕЙ.



ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2018 ГОДУ, ТЫС. РУБЛЕЙ

Вознаграждение за участие в работе органа управления	6 896,6
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	6 896,6

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЧЛЕНАМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ПРЕЗИДЕНТУ КОМПАНИИ

Размер вознаграждения Президента определяется Советом директоров и фиксируется в трудовом договоре. Президенту могут выплачиваться бонусы (дополнительные вознаграждения), размер и порядок выплаты которых определяется Положением о премировании работников ПАО «ИНГРАД».

В соответствии с п.п.9 п. 3.1 ст. 3 Положения о Совете директоров ПАО «ИНГРАД», члены Совета директоров вправе получать вознаграждение и (или) компенсации в связи с осуществлением ими функций членов Совета директоров Общества в соответствии с принятой в Обществе политикой по вознаграждению членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества, а также соответствующим решением общего собрания акционеров Общества.

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

ПАО «ИНГРАД» СТРЕМИТСЯ СОБЛЮДАТЬ ТРЕБОВАНИЯ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, РЕКОМЕНДОВАННОГО К ПРИМЕНЕНИЮ ПИСЬМОМ БАНКА РОССИИ ОТ 10.04.2014 Г. № 06-52/2463.

ВО ИСПОЛНЕНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ КОДЕКСА ПРИНЯТЫ И ДЕЙСТВУЮТ ВНУТРЕННИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

1. Положение о Комитете по аудиту ПАО «ИНГРАД»,
2. Положение о политике ПАО «ИНГРАД» в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля»,
3. Дивидендная политика ПАО «ИНГРАД»,
4. Положение О Корпоративном секретаре ПАО «ИНГРАД»,
5. Положение об информационной политике ПАО «ИНГРАД»,
6. Положение о Комитете по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ИНГРАД»,
7. Положение о Комитете по стратегии Совета директоров ПАО «ИНГРАД»,
8. Положение о Департаменте внутреннего аудита ПАО «ИНГРАД»,
9. Положение об инсайдерской информации ПАО «ИНГРАД».



НАЛИЧИЕ И СОБЛЮДЕНИЕ ЭТИХ И ДРУГИХ ВНУТРЕННИХ ПОЛОЖЕНИЙ И ПРОЦЕДУР ОБЕСПЕЧИВАЕТ ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ В КОМПАНИИ, А ТАКЖЕ СООТВЕТСТВИЕ КОМПАНИИ ТРЕБОВАНИЯМ ПАО «МОСКОВСКАЯ БИРЖА».



Отчет о соблюдении Кодекса корпоративного управления приведен в **приложениях** к данному годовому отчету.

ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

ЦЕЛЮ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА ЯВЛЯЕТСЯ:

наиболее полное удовлетворение информационных потребностей в достоверной информации об Обществе и его деятельности

- акционеров
- потенциальных и существующих инвесторов
- профессиональных участников рынка ценных бумаг
- иных заинтересованных лиц

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ

СОБЛЮДЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ В ЧАСТИ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ	ДОСТУПНОСТЬ, ДОСТОВЕРНОСТЬ, ПОЛНОТА, АКТУАЛЬНОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ
ОПЕРАТИВНОСТЬ И РЕГУЛЯРНОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ	СОБЛЮДЕНИЕ РАЗУМНОГО БАЛАНСА МЕЖДУ ОТКРЫТОСТЬЮ ОБЩЕСТВА И СОБЛЮДЕНИЕМ ЕГО КОММЕРЧЕСКИХ ИНТЕРЕСОВ



СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ», ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О РЫНКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ» И ПРАВИЛАМ ЛИСТИНГА ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА

НЕЗАВИСИМЫЕ АУДИТОРЫ

ГОСА

ежегодно утверждает независимого аудитора

Комитет по аудиту

проводит оценку кандидатуры аудитора

Аудит отчетности по РСБУ

Общество с ограниченной ответственностью

«Аудит.Оценка.Консалтинг»

Аудит отчетности по МСФО

Акционерное общество «КПМГ»

ДЛЯ ПОДДЕРЖАНИЯ ПРИНЦИПА ОБЪЕКТИВНОСТИ ВНЕШНИЕ АУДИТОРЫ ПЕРИОДИЧЕСКИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ РОТАЦИЮ АУДИТОРСКИХ ГРУПП

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКАХ КАПИТАЛА



С 2016 года регистратором ПАО «ИНГРАД» является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

Рыночная капитализация на 31.12.2018 — 35 367 440 394,00 рублей

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

- Решения о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе о размере дивидендов, порядке, форме, дате их выплаты принимаются Общим собранием акционеров Общества.
- Размер дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Общества.
- Совет директоров Общества при определении рекомендуемого размера дивидендов руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Уставом Общества, а также оценивает экономическую обоснованность выплаты дивидендов.
- В 2018 году решения о выплате (объявлении) дивидендов Общим собранием акционеров не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались.

ВЫПУЩЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР ВЫПУСКА	4B02-01-50020-A от 10.03.2017	4B02-01-50020-A-001P от 10.11.2017	4B02-02-50020-A-001P от 03.12.2018
ISIN	RU000A0JXLM9	RU000A0ZYG37	RU000A0ZZXD4
ДАТА РАЗМЕЩЕНИЯ	23.03.2017	21.11.2017	11.12.2018
ДАТА ПОГАШЕНИЯ	17.03.2022	09.11.2027	28.11.2028
КОЛИЧЕСТВО ОБЛИГАЦИЙ ВЫПУСКА	5 000 000	10 000 000	20 000 000
НОМИНАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ОБЛИГАЦИИ, РУБ.	1 000	1 000	1 000



2017

ПРИЛОЖЕНИЯ

Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2018 год	160
Использование энергетических ресурсов	219
Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	220
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	258
Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	280

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудлируемое 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2018 года составляет существенную величину в размере 16,303 млн. рублей.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов и корректировок на разницы с характеристиками активов Группы.</p> <p>Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации.</p> <p>Изменение в вышеупомянутых допущениях может привести к существенным изменениями справедливой стоимости.</p>	<p>Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика.</p> <p>Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестирования на выборочной основе справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные их цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов.</p> <p>Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2018 года по сравнению с 31 декабря 2017 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.</p>

Возмещаемость товарно-материальных запасов	
См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Товарно-материальные запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 69,823 миллиона рублей и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков и прав аренды в части проданных объектов, а также земельными участками и правами аренды, предназначенными под строительство.</p> <p>Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому строящемуся проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство, в целях определения чистой возможной цены продажи готовятся модели оценки проектов на основе дисконтирования будущих денежных потоков, в том числе с привлечением независимого оценщика.</p> <p>Выявление обесценения запасов и определение его величины на основе вышеуказанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения, сопряженных с существенной степенью неопределенность в отношении прогнозирования денежных потоков.</p>	<p>Мы проанализировали модели оценки проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, и на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки проектов, подготовленные руководством или независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая:</p> <ul style="list-style-type: none">— на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами;— мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений;— мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершённых проектах Группы— на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами,

	<p>предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта.</p> <p>Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.</p>
Переход на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»	
См. примечание 2.5.2 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>С 1 января 2018 года Группа перешла на стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Группа рассчитала кумулятивный эффект от перехода на 1 января 2018 года и учла его в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные показатели за 2017 год не пересчитывались.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В том числе, Группа:</p> <ul style="list-style-type: none">- изменила оценку возмещения по договорам с покупателями на величину значительного компонента финансирования;- пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, ранее признававшейся в момент времени, которая в большинстве случаев стала признаваться в течение времени. <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, а также подвержены</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию расчетов, использованных руководством при переходе на МСФО (IFRS) 15. Мы протестировали точность расчетов кумулятивных корректировок на дату перехода.</p> <p>Мы проанализировали процесс бюджетирования и порядок распределения общих затрат на реализуемые объекты, лежащие в основе определения степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершённых проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.</p>

<p>неопределенности в связи с волатильностью рыночной ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла.</p> <p>Расчеты выручки, включая значительный компонент финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.</p>	<p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочного анализа процентных ставок, использованных руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным группам договоров..</p>
---	---

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:


Фонарева Светлана
Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия
26 апреля 2019 года

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	226 694	196 151
Инвестиционная недвижимость	6	16 303 825	16 494 520
Отложенные налоговые активы	14	3 162 920	2 425 997
Дебиторская задолженность	9	411 164	437 063
Займы выданные	10	273 814	2 183 078
Прочие внеоборотные активы		24 676	28 165
Итого внеоборотные активы		20 403 093	21 764 974
Оборотные активы			
Запасы	7	69 823 905	54 843 892
Авансы выданные	8	7 224 839	4 574 682
Дебиторская задолженность	9	1 590 417	2 233 044
Актив по договору		1 388 923	-
Авансовые платежи по налогу на прибыль		2 399	3 837
Займы выданные	10	1 428 952	556 221
Денежные средства и их эквиваленты	11	15 083 860	2 338 921
Итого оборотные активы		96 543 295	64 550 597
ИТОГО АКТИВЫ		116 946 388	86 315 571
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	41 216 541	41 216 541
Добавочный капитал		46 226 078	46 226 078
Непокрытый убыток		(76 114 774)	(70 729 862)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		11 327 845	16 712 757
Неконтролирующая доля участия	29	(100 400)	(3 395)
ИТОГО КАПИТАЛ		11 227 445	16 709 362
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	14	1 786 178	1 594 898
Кредиты и займы полученные	15	41 303 700	42 942 945
Кредиторская задолженность	16	4 738 475	-
Резервы	18	313 717	-
Итого долгосрочные обязательства		48 142 070	44 537 843
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	19 648 207	9 718 100
Кредиторская задолженность	16	2 862 310	2 471 776
Обязательства по договорам с покупателями	17	33 297 220	11 500 265
Текущие налоговые обязательства		198 042	168 429
Резервы	18	1 571 094	1 209 796
Итого краткосрочные обязательства		57 576 873	25 068 366
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		105 718 943	69 606 209
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		116 946 388	86 315 571

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2019 года.

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности
168

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

(в тысячах российских рублей)	Прим.	2018 год	2017 год
Выручка	20	24 544 234	8 238 630
Себестоимость реализации	21	(19 013 575)	(7 268 675)
Валовая прибыль		5 530 659	969 955
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	22	(5 185 803)	(1 831 733)
(Чистый убыток)/чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(180 496)	184 667
(Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости		(2 829)	11 146
Финансовые доходы	23	726 485	171 366
Финансовые расходы	24	(6 299 519)	(2 297 548)
Курсовые разницы		1 852	49 453
Прочие расходы, нетто	25	(41 002)	(247 135)
Убыток до налогообложения		(5 450 653)	(2 989 829)
Налог на прибыль	14	437 263	283 979
Убыток за год		(5 013 390)	(2 705 850)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(4 916 385)	(2 679 544)
- неконтролирующую долю участия	29	(97 005)	(26 306)
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за год		(5 013 390)	(2 705 850)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(4 916 385)	(2 679 544)
- неконтролирующей доле участия	29	(97 005)	(26 306)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	13	(119,28)	(119,54)

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Остаток на 1 января 2017 года		15 220 793	46 226 126	(58 752 430)	2 694 489	-	2 694 489
Убыток и прочий совокупный доход за 2017 год		-	-	(2 679 544)	(2 679 544)	(26 306)	(2 705 850)
Выпуск обыкновенных акций		26 000 000	(300)	-	25 999 700	-	25 999 700
Выкуп собственных акций		(4 252)	252	-	(4 000)	-	(4 000)
Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем (Примечание 12)		-	-	(9 297 888)	(9 297 888)	22 911	(9 274 977)
Остаток на 31 декабря 2017 года		41 216 541	46 226 078	(70 729 862)	16 712 757	(3 395)	16 709 362
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	2.5.1	-	-	(298 759)	(298 759)	-	(298 759)
Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года	2.5.2	-	-	(169 768)	(169 768)	-	(169 768)
Остаток на 1 января 2018 года (скорректированный)		41 216 541	46 226 078	(71 198 389)	16 244 230	(3 395)	16 240 835
Убыток и прочий совокупный доход за 2018 год		-	-	(4 916 385)	(4 916 385)	(97 005)	(5 013 390)
Остаток на 31 декабря 2018 года		41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

	Прим.	2018 год	2017 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		46 109 279	4 816 048
Денежные платежи поставщикам		(31 851 966)	(6 396 361)
Выплаты персоналу		(1 420 993)	(555 299)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(958 670)	(430 105)
Уплата налога на прибыль		(43 101)	(95 008)
Проценты уплаченные		(6 070 304)	(3 772 442)
Прочие платежи		(448 145)	(206 722)
Чистое поступление / (использование) денежных средств от / в операционной деятельности		5 316 100	(6 639 889)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(4 695 998)	(13 817 666)
Поступления от погашения выданных займов		4 548 800	5 175 595
Полученные проценты		391 610	175 924
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		61 951	960 606
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(106 037)	(41 461)
Поступления от продажи основных средств		3 102	599
Размещение краткосрочных депозитов в банках		-	(42 991)
Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов		-	94 117
Поступления от продажи дочерних компаний		-	1 500
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		-	349 915
Поступление от продажи активов для продажи		-	350 000
Чистое поступление / (использование) денежных средств в / от инвестиционной деятельности		203 428	(6 793 862)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по финансовой аренде		(8 473)	(2 679)
Привлечение кредитов и займов		72 789 025	22 751 837
Погашение кредитов и займов		(83 069 781)	(22 114 553)
Размещение облигационного займа		20 000 000	15 000 000
Погашение облигационного займа		(2 446 580)	(9 999 753)
Поступления от выпуска акций		-	10 000 000
Выкуп собственных акций		-	(4 000)
Затраты, связанные с выпуском акций		-	(300)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		7 264 191	15 630 552
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		59	25
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		12 783 778	2 196 826
Денежные средства и их эквиваленты на начало года до применения МСФО (IFRS) 9	11	2 338 921	142 095
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	11	(38 839)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	15 083 860	2 338 921

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНГРАД» за 2018 год

1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. 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 31 декабря 2018 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 2/4.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

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 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.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Запасы – Примечание 7;
- Дебиторская задолженность - Примечание 9;
- Займы выданные - Примечание 10;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 14;
- Резерв на завершение строительства – Примечание 18;
- Условные обязательства – Примечание 19;
- Выручка – Примечание 20.

2.3 Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств.

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

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.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Финансовые инструменты – Примечание 28.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Функциональной и презентационной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

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», вступил в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступил в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

2.5.1 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

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 год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся 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 нераспределенную прибыль:

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

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 классификация 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>						
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	11	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 338 921	(6 428)	2 332 493
Займы выданные	10	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	1 943 646	(293 454)	1 650 192
Займы выданные	10	Займы выданные и дебиторская задолженность	По справедливой стоимости*	795 653	-	795 653
Дебиторская задолженность	9	Займы выданные и дебиторская задолженность	По амортизированной стоимости	2 569 090	(73 567)	2 495 523
Всего финансовых активов				7 647 310	(373 449)	7 273 861

* 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 3.3.3 и раскрыто в Примечании 28.

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 год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся 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.

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», 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 в течение времени, либо в определенный момент времени.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом С3(b) МСФО (IFRS) 15. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались.

В результате применения нового стандарта Группа изменила момент признания выручки по объектам недвижимости, реализованным по договорам долевого участия (далее «ДДУ»), расторжение которых в одностороннем порядке не предусмотрено договором. Выручка стала признаваться в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

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

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений условий 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, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке.

При этом, при переходе на МСФО (IFRS) 15 ДДУ, заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон 214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторгимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторжимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей для строительства многоквартирных домов. При определении цены сделки 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 запасов в продаваемых объектах, по состоянию на 1 января 2018 года были списаны.

Кроме того, во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевою собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. В связи с чем эффект перехода на МСФО (IFRS) 15, представленный в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев 2018 года, был пересчитан. Эффект на нераспределенную прибыль, по мнению Группы, несущественный и был включен в результаты отчетного периода. Затраты на указанные объекты признаются по мере строительства домов с даты открытия в них продаж по степени готовности, рассчитанной для конкретного дома, даже если они не понесены. В таком случае признается резерв на завершение строительства.

Применение стандарта МСФО (IFRS) 15 не приводит к изменениям в учетной политике в отношении момента признания выручки по договорам на строительство и прочей выручки.

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

Влияние применения МСФО (IFRS) 15 по состоянию на 1 января 2018 года	
(в тысячах российских рублей)	
Нераспределенная прибыль	
Выручка от продажи объектов недвижимости	2 679 205
Себестоимость проданных объектов недвижимости*	(2 458 048)
Финансовые доходы	5 288
Финансовые расходы, включая значительный компонент финансирования	(355 916)
Отложенный налог на прибыль	(40 297)
Итого	(169 768)

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

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года:

1 января 2018 года	Представлено	Корректировки	Суммы с учетом влияния перехода на МСФО (IFRS) 15
(в тысячах российских рублей)			
Запасы	54 843 892	(2 306 866)	52 537 026
Актив по договору	-	530 730	530 730
Отложенные налоговые обязательства	1 594 898	40 297	1 635 195
Обязательства по договорам с покупателями	11 500 265	(1 797 847)	9 702 418
Резервы	1 209 796	151 182	1 360 978
Итого капитал	16 709 362	(169 768)	16 539 594

В следующей таблице представлена общая информация об оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 15 влиянии на консолидированный отчет о финансовом положении Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и на ее консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на эту дату, по каждой затрагиваемой влиянием перехода статье. На консолидированный отчет о движении денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, какого-либо значительного влияния оказано не было.

31 декабря 2018 года	Прим.	Представлено	Корректировки	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Активы				
Отложенные налоговые активы	14	3 162 920	(388 075)	2 774 845
Внеоборотные активы		20 403 093	(388 075)	20 015 018
Запасы	7	69 823 905	12 717 461	82 541 366
Дебиторская задолженность	9	1 590 417	(508 515)	1 081 902
Актив по договору		1 388 923	(1 388 923)	-
Оборотные активы		96 543 295	10 820 023	107 363 318
Всего активов		116 946 388	10 431 948	127 378 336
Собственный капитал				
Непокрытый убыток		(76 114 774)	(2 057 190)	(78 171 964)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		11 327 845	(2 057 190)	9 270 655
Неконтролирующая доля участия	29	(100 400)	4	(100 396)
Всего капитала		11 227 445	(2 057 186)	9 170 259
Обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	14	1 786 178	(809 227)	976 951
Резервы по долгосрочным обязательствам	18	313 717	420 309	734 026
Долгосрочные обязательства		48 142 070	(388 918)	47 753 152
Обязательства по договорам с покупателями	17	33 297 220	12 804 330	46 101 550
Резервы	18	1 571 094	73 722	1 644 816
Краткосрочные обязательства		57 576 873	12 878 052	70 454 925
Итого обязательств		105 718 943	12 489 134	118 208 077
Итого капитала и обязательств		116 946 388	10 431 948	127 378 336

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

2018 год	Прим.	Представлено	Корректировки	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Продолжающаяся деятельность				
Выручка	20	24 544 234	(13 894 872)	10 649 362
Себестоимость реализации	21	(19 013 575)	9 927 533	(9 086 042)
Валовая прибыль		5 530 659	(3 967 339)	1 563 320
Финансовые доходы	23	726 485	(83 109)	643 376
Финансовые расходы	24	(6 299 519)	1 442 635	(4 856 884)
Убыток до налогообложения		(5 450 653)	(2 607 813)	(8 058 466)
Налог на прибыль	14	437 263	380 855	818 118
Убыток за год		(5 013 390)	(2 226 958)	(7 240 348)
Общий совокупный доход за год		(5 013 390)	(2 226 958)	(7 240 348)

3 Основные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой, отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение согласованного к передаче вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевого инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

В тех случаях, когда уставы дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на выход одного из участников по его требованию, неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе капитала. В обратном случае неконтролирующая доля признается в составе кредиторской задолженности. Движение неконтролирующей доли отражается в составе собственного капитала. Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий.

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Российский рубль/Доллар США	69,4706	57,6002
Российский рубль/Евро	79,4605	68,8668

3.3 Финансовые активы и финансовые обязательства

3.3.1 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.

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, следующим 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 и активы по договору;
- Займы выданные, учитываемые по амортизированной стоимости.

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств.

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.

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.

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;
- 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).

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.

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.

3.3.4 Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3.4 Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

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.

3.5 Основные средства

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Срок полезного использования (кол-во лет)	
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.6 Прочие нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы, не капитализируются, и соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка.

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием установленных ежегодных норм от 2 до 10 лет.

3.7 Аренда

Финансовая аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда.

Группа, выступая арендатором, первоначально учитывает активы, арендованные по договорам финансовой аренды, по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе кредиторской задолженности. Если являющееся предметом лизинга имущество еще не построено, не установлено или не приобретено Группой на дату заключения договора лизинга или на дату возникновения условного обязательства, началом срока действия договора лизинга считается дата окончания строительства или установки имущества, либо дата приобретения имущества Группой.

Сумма арендных платежей распределяется между финансовыми расходами и суммой, уменьшающей обязательства по финансовому лизингу. Финансовый расход распределяется на соответствующие периоды в течение всего срока аренды для обеспечения постоянной нормы доходности в отношении обязательств по финансовому лизингу.

Операционная аренда

Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа, являясь арендатором по договорам операционной аренды, отражает платежи по договорам операционной аренды равномерно в течение срока действия договоров аренды в составе административных расходов.

В случае досрочного расторжения договора операционной аренды любые платежи, подлежащие уплате арендодателю в качестве штрафных санкций, отражаются как расход в том периоде, когда был расторгнут договор.

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, переданные по договорам операционной аренды, в соответствии с видами данных активов. Доход от операционной аренды отражается в составе прибыли и убытка равномерно в течение всего срока действия договора операционной аренды.

3.8 Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи. Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки в собственности или в сумме прав аренды, на которых ведется строительство в части, не признанной в себестоимости реализации, земельные участки или их права аренды, разрешительная документация по которым находится в работе, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ в объектах, строительство которых ведется не Группой.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного объекта. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также проценты, относящиеся к земельным участкам под строящимися объектами. Общестроительные затраты, а также расходы на возведение объектов соцкультбыта и инфраструктуры, которые не предназначены для продажи или сдачи в аренду, распределяются на каждый объект пропорционально их площади.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры, не передаваемой в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления. Кроме того, Группа может принимать на себя обязательства строить определенные объекты, компенсация по которым от покупателей не возместит все затраты на их строительство, например, парковочные места. В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично объектам социальной инфраструктуры, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

Незавершенное строительство признается в себестоимости реализации пропорционально метрам в разрезе каждого корпуса. Стоимость земельных участков, прав аренды, затрат на социальные объекты и инфраструктуру, не передаваемых в общедолевую собственность и других аналогичных расходов, не включаемых в расчет степени завершенности по договору, относится на проданные объекты по проценту их завершенности.

3.9 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Для гудвила и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвила не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.10 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно 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 между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

3.11 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог с высокой вероятностью будет уплачен. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Резерв по судебным искам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе прочих расходов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог и объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, детские дошкольные учреждения, медицинские центры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевою собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент открытия продаж по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

Ранее до перехода на МСФО (IFRS) 15 резерв признавался в момент ввода корпуса в эксплуатацию. Кроме того, резерв включает величину расходов по достройке объектов, незавершенных застройщиками – третьими лицами, приобретенных Группой в рамках сделок по покупке земельных участков (прав аренды) под строительство своих объектов.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

3.12 Вознаграждения работникам**Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.13 Выручка**Выручка от реализации объектов недвижимости**

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент финансирования, отражающего 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. Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, 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, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, резервы на завершение строительства объектов, не переходящих в долевою собственность, исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора.

Права на объекты по договорам долевого участия в незаконченных строительством домах, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки, а также доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров аренды.

3.14 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 полученным, 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.

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

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Дата начала капитализации процентов по полученным кредитным средствам наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, начинает работы по освоению земельного участка под строительный проект.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива. Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, аналогично процентным расходам.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

3.15 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и

- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

3.16 Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

3.17 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность оказывать существенное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

4 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Из стандартов, вступающих в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения, ожидается, что МСФО (IFRS) 16 окажет существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не осуществляла досрочный переход на указанный стандарт при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

От Группы требуется применить МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года. По оценкам Группы, предполагаемое влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность Группы будет существенным. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года может измениться, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем;
- новые положения учетной политики могут меняться до тех пор, пока Группа не завершит процесс подготовки своей первой финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели, арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

Договоры аренды, по которым Группа является арендатором

Группа будет признавать новые активы и обязательства по своим договорам операционной аренды. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Ранее Группа признавала расход по операционной аренде на равномерной основе на протяжении срока аренды и признавала активы и обязательства только в той степени, в которой была разница во времени между фактическими арендными платежами и признаваемым расходом.

В настоящее время Группа арендует земельные участки под строительство и офисные помещения. Величина минимальных арендных платежей за 12 месяцев после отчетной даты составляет 1 622 822 тыс. руб., включая плату за изменение ВРИ.

В отношении договоров финансовой аренды Группа не ожидает значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

Значительного влияния на договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, от перехода на новый стандарт не ожидается.

Переход на новый стандарт

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода.

Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 года и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4. Группа планирует применить следующие упрощения практического характера:

- применение единой ставки дисконтирования к портфелю арендных договоров, характеристики которых являются в достаточной степени схожими;
- исключение по признанию и оценке к аренде, срок которой заканчивается в течение 12 месяцев после даты первоначального применения или ранее, и учитывать такую аренду в качестве краткосрочной;
- оценка актива в момент первоначального признания в сумме, равной обязательству по аренде, скорректированному на сумму каких-либо ранее признанных предоплаченных или начисленных арендных платежей.

Другие стандарты

Следующий стандарт, поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»,
- Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением (поправки к МСФО (IFRS) 9),
- Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28),
- Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств (поправки к МСФО (IAS) 19),
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг. – различные стандарты
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО,
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

5 Основные средства

	Здания	Сооруже- ния	Транспорт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2017 года	-	13 600	16 213	50 173	397 472	477 458
Поступления	2 166	318	4 623	27 000	-	34 107
Выбытия	-	-	(5 347)	(2 676)	(77 084)	(85 107)
Приобретение дочерних компаний	80 977	2 123	16 606	68 187	123	168 016
Перевод из одной категории в другую	-	2 169	-	(2 169)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Поступления	44 678	100	11 189	41 185	65	97 217
Выбытия	-	-	(2 583)	(21 450)	(122)	(24 155)
Остаток на 31 декабря 2018 года	127 821	18 310	40 701	160 250	320 454	667 536
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2017 года	-	9 381	13 078	38 691	397 472	458 622
Начисление за год	3 301	1 680	2 826	13 151	-	20 958
Выбытия	-	-	(3 322)	(852)	-	(4 174)
Выбытие ранее обесцененных объектов	-	-	-	-	(77 083)	(77 083)
Перевод из одной категории в другую	-	1 194	-	(1 194)	-	-
Остаток на 31 декабря 2017 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Начисление за год	15 787	3 197	6 825	36 767	-	62 576
Выбытия	-	-	(1 103)	(18 954)	-	(20 057)
Остаток на 31 декабря 2018 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2017 года	79 842	5 955	19 513	90 719	122	196 151
На 31 декабря 2018 года	108 733	2 858	22 397	92 641	65	226 694

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2018 года Группа владела 16 388 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2017 г.: 16 368 га в Московской области).

	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Остаток на 1 января 2017 года	15 516 148	67 100	15 583 248
Поступления	102	-	102
Выбытия	(97 536)	-	(97 536)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	186 407	(1 740)	184 667
Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	824 039	-	824 039
Остаток на 31 декабря 2017 года	16 429 160	65 360	16 494 520
Выбытия	(10 199)	-	(10 199)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(185 516)	5 020	(180 496)
Остаток на 31 декабря 2018 года	16 233 445	70 380	16 303 825

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	504	5 532 395	505	5 359 500	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 561	3 032 599	6 563	3 544 510	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 096	3 104 151	9 073	3 093 650	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 124 200	199	3 018 200	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 440 100	28	1 413 300	ЗНП
Итого	16 388	16 233 445	16 368	16 429 160	

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 880 150 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 7 754 139 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

В течение 2018 года Группа понесла операционные расходы в размере 95 297 тыс. руб. (2017 г.: 93 588 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

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.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, 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.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2018 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	15%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 12 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 22% до + 8%	В диапазоне от – 20% до + 36%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2019 – 2031 гг.	3% рост в 2018 – 2030 гг.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 064 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 930 млн руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 641 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 530 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 604 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 550 млн руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

7 Запасы

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	37 633 964	39 359 489
Земельные участки в проектах, по которым не ведутся строительные работы	29 810 399	13 604 353
Готовая продукция	2 326 169	1 834 184
Прочие запасы	53 373	45 866
Итого запасы	69 823 905	54 843 892

Запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
По себестоимости	58 785 038	42 701 153
По чистой цене продажи	11 038 867	12 142 739
Итого	69 823 905	54 843 892

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 «Косметическое Объединение «Свобода» (далее – АО «Свобода») и 51% в уставном капитале ООО «Фортено», стоимость покупки которых составила 5 270 млн руб.

Руководство Группы, основываясь на договорной документации, полагает, что обязательства перед миноритарными акционерами и участниками АО «Свобода» и ООО «Фортено» ограничиваются величиной отложенной прибыли к распределению и оценивает ее равной 1 863 млн руб., исходя из финансовой модели проекта строительства, включающей в себя следующие основные параметры, определяемые условиями приобретения долей: горизонт строительства 2021 - 2026 гг., общая площадь застройки 215 тыс. кв. м. и ставка дисконтирования 10.9%. Доля меньшинства в указанных компаниях не признается, так как полностью будет выплачена за счет отложенной прибыли к распределению в проекте (Примечание 16).

Также в первом полугодии 2018 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 4 167 млн руб., в том числе уплаченный в 2017 году аванс в размере 2 700 млн руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 270 млн руб. и 893 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы.

Во втором полугодии 2018 года Группа приобрела активы в проекте, расположенном в г. Химки мкр. Сходня посредством покупки 100% доли в компании-застройщике. Стоимость приобретения составила 478 млн руб., включая финансовые активы и обязательства, в размере 247 млн руб. и 45 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы, а также с учетом признанного резерва на завершение строительства в сумме 60 млн руб. по квартирам, проданным до приобретения проекта Группой.

Прочие приобретения Группы в 2018 году были незначительны.

В течение 2018 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 1 730 792 тыс. руб. (2017 г.: 1 103 213 тыс. руб.), в отношении тех земельных участков, которые находятся в процессе девелопмента.

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Чистая цена продажи объектов незавершенного строительства была определена в том числе с привлечением внешних независимых оценщиков, имеющих надлежащую профессиональную квалификацию и опыт оценки данных активов. Группа применила метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2018 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- Темпы роста цен и затрат на строительство были приняты с учетом прогнозируемого уровня инфляции 4%;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 18% до 20% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

Обесценение запасов на 31 декабря 2018 года составило 3 229 431 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 3 721 307 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 года запасы балансовой стоимостью 31 837 173 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 23 347 555 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

8 **Авансы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы выданные поставщикам	7 265 032	4 626 792
За вычетом резерва под обесценение авансов	(40 193)	(52 110)
Итого авансы выданные	7 224 839	4 574 682

9 **Дебиторская задолженность**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	1 157 071	1 790 808
Прочая дебиторская задолженность	839 603	857 396
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	143 186	143 186
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(277 607)	-
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	-	(222 300)
Итого финансовые активы	1 862 253	2 569 090
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	94 992	66 587
Авансовые платежи по прочим налогам	29 812	31 598
Расходы будущих периодов	14 524	2 832
Итого нефинансовые активы	139 328	101 017
Итого дебиторская задолженность	2 001 581	2 670 107

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков из состава инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанным договорам по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 411 164 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 28.

10 **Займы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	285 735	1 387 425
Займы выданные по справедливой стоимости	-	795 653
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 921)	-
Оборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	1 601 073	556 221
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(172 121)	-
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов	1 702 766	2 739 299

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 9.03% и 7.35% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

По состоянию на 31 декабря 2018 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.

Займы выданные по справедливой стоимости в сумме 795 653 тыс. руб. и займы выданные по амортизированной стоимости в сумме 108 002 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года в основном были погашены посредством приобретения контрагентов Группой (Примечание 7).

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

11 **Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Краткосрочные депозиты в банках	14 372 838	2 094 001
Текущие счета в банках	749 628	244 804
Касса	233	116
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(38 839)	-
Итого денежные средства и их эквиваленты	15 083 860	2 338 921

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4.3% - 8% годовых (31 декабря 2017 г.: рублевые депозиты под 5.57-8.15% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BB- по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 31 декабря 2018 года 10 901 507 тыс. руб. были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

12 Капитал

Уставный капитал

	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
На 31 декабря 2017 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
На 31 декабря 2018 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
Обыкновенные акции			
<i>Количество акций (шт.)</i>	2018 год	2017 год	
В обращении на начало года	41 216 541	15 220 793	
Выпущены	-	26 000 000	
Выкупленные собственные акции	-	(4 252)	
В обращении на конец года	41 216 541	41 216 541	

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2017 г.: 45 216 541 шт.) 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.

Приобретение под общим контролем

В сентябре 2017 года, в рамках оптимизации бизнес процессов Группы, материнской компанией Группы ООО «Концерн «РОССИУМ», было принято решение оплатить дополнительный выпуск акций Компании в размере 16 000 000 тыс. руб. путем передачи 100% акций АО «Инград». Группа отразила приобретение АО «Инград» по балансовой стоимости чистых активов в размере 6 725 023 тыс. руб. согласно его консолидированной отчетности по МСФО на дату приобретения в соответствии с выбранной учетной политикой, предусмотренной для отражения сделок по объединению компаний, находящихся под общим контролем. Большая часть активов была представлена запасами в сумме 45 769 274 тыс. руб. (74% активов), а обязательства в основном включали кредиты и займы на сумму 40 178 484 тыс. руб. (73% обязательств).

13 Убыток на акцию

	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
Базовый и разводненный убыток на акцию			
За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	41 216 541	(4 916 385)	(119,28)
За год, закончившийся 31 декабря 2017 года	22 415 046	(2 679 544)	(119,54)

14 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	15 123	51 211
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 519	15 706
Доход по отложенному налогу	(464 905)	(350 896)
Налог на прибыль	(437 263)	(283 979)

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>	2018 год	%	2017 год	%
Убыток до налогообложения	(5 450 653)	100	(2 989 829)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(1 090 131)	(20)	(597 966)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	840 316	15	85 599	3
Использование ранее непризнанного отложенного налогового актива	(275 124)	(5)	(74 827)	(3)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	75 157	1	287 509	10
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	12 519	1	15 706	1
Налог на прибыль	(437 263)	(8)	(283 979)	(9)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2018 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Эффект от применения IFRS 9 и IFRS 15	Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний	31 декабря 2018 года	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	564 501	(441 768)	71 192	-	(39 116)	678 313	(523 504)
Нематериальные активы	4 779	(6 120)	45	-	-	4 855	(6 151)
Инвестиционная недвижимость	30 507	(1 573 214)	(18 320)	-	-	15 783	(1 576 810)
Запасы	4 727 119	(3 304 824)	1 095 282	11 821	11 757	9 872 402	(7 331 247)
Кредиты и займы	-	(16 844)	13 439	-	-	15 291	(18 696)
Кредиторская задолженность	701 706	(1 953 224)	(1 615 663)	(47 371)	6 965	5 070 720	(7 978 307)
Дебиторская задолженность	465 308	(36 021)	1 224 129	9 967	(4)	1 859 118	(195 739)
Актив по договору	-	-	(814 410)	-	-	24 163	(838 573)
Займы выданные	28 020	-	(200 986)	58 923	-	96 757	(210 800)
Денежные средства и их эквиваленты	-	(615)	27	1 053	-	7 787	(7 322)
Перенесенные убытки прошлых лет	1 641 789	-	710 170	-	66 743	2 418 702	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	8 163 729	(7 332 630)	464 905	34 393	46 345	20 063 891	(18 687 149)
Взаимозачет	(5 737 732)	5 737 732	-	-	-	(16 900 971)	16 900 971

Чистые налоговые активы/ (обязательства)	2 425 997	(1 594 898)	464 905	34 393	46 345	3 162 920	(1 786 178)
--	-----------	-------------	---------	--------	--------	-----------	-------------

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)	1 января 2017 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем	31 декабря 2017 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
Основные средства	8 819	(26 533)	147 661	(7 214)	564 501	(441 768)
Нематериальные активы	-	(671)	(674)	4	4 779	(6 120)
Инвестиционная недвижимость	19 223	(1 139 447)	(422 483)	-	30 507	(1 573 214)
Запасы	10 355	(190 173)	196 309	1 405 804	4 727 119	(3 304 824)
Кредиты и займы	22 611	-	(22 955)	(16 500)	-	(16 844)
Кредиторская задолженность	245 429	(252 611)	(69 799)	(1 174 537)	701 706	(1 953 224)
Дебиторская задолженность	58 654	(238)	77 406	293 465	465 308	(36 021)
Займы выданные	2 013	(12 332)	18 281	20 058	28 020	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	(600)	(15)	-	(615)
Перенесенные убытки прошлых лет	366 324	-	427 750	847 715	1 641 789	-
Итого налоговые активы/(обязательства)	733 428	(1 622 005)	350 896	1 368 780	8 163 729	(7 332 630)
Взаимозачет	(571 165)	571 165	-	-	(5 737 732)	5 737 732
Чистые налоговые активы/(обязательства)	162 263	(1 050 840)	350 896	1 368 780	2 425 997	(1 594 898)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2018 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли в налоговом учете.

В связи с наличием разночтений в трактовке норм налогового законодательства, величина потенциальных расходов может существенно варьироваться, в том числе в части оценки операций между компаниями Группы, в 2018 году Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 1 424 730 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 123 387 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 5 592 762 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 223 301 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

15 Кредиты и займы полученные

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2020-2025	16 041 429	15 975 375
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2020-2022	5 266 118	10 719 203
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2020-2022	19 996 153	14 997 086
Займы	8,00%-15,00%	2020-2022	-	1 251 281
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			41 303 700	42 942 945

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы	7,00%	2019	6 012	8 035 479
Банковские кредиты	15,00%-17,00%	2019	1 600 907	1 349 016
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2019	5 127 616	50 895
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2019	12 913 672	282 710
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			19 648 207	9 718 100
Итого кредиты и займы полученные			60 951 907	52 661 045

По состоянию на 31 декабря 2018 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10.98% (31 декабря 2017г.: 12.36%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2018 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 6) и запасы (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2018 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 1 934 323 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 11 044 263 тыс. руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года	Привлечение	Погашение	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	51 282 593	92 789 025	(85 516 361)	695 069	59 250 326
Обязательства по финансовой аренде	18 473	8 814	(8 473)	6 626	25 440
Итого финансовые обязательства	51 301 066	92 797 839	(85 524 834)	701 695	59 275 766

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 701 581 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: 1 378 452 тыс. руб.).

Прочие неденежные изменения включают внешние займы, приобретенные в рамках сделок по приобретению активов (Примечание 7) в сумме 1 140 069 тыс. руб., исключая займы ранее полученные Группой от приобретаемых компаний в сумме 270 000 тыс. руб. и операции по взаимозачету в сумме 175 000 тыс. руб.

Обязательства по финансовой аренде отражены в составе кредиторской задолженности (Примечание 16)

В декабре 2018 года Группа выпустила третий облигационный займ серии БО-001Р-02 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 8 декабря 2023 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года - 10%.

Группа ИНГРАД

Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

В ноябре 2017 года Группа выпустила второй облигационный займ серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 24 мая 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года – 10.5%. В 2018 году 2 446 333 тыс. руб. были выкуплены компанией Группы.

В марте 2017 года Группа разместила облигационный займ серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года -10.5%.

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 28.

16 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	7 423 950	2 323 291
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	151 023	129 872
Задолженность по финансовой аренде	25 440	18 473
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	372	140
Итого финансовые обязательства	7 600 785	2 471 776
Итого кредиторская задолженность	7 600 785	2 471 776

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. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 2 875 млн руб., а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора (Примечание 7) в сумме 1 863 млн руб., отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

17 Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	33 208 018	11 301 945
Авансы, полученные по договорам на строительство	8 679	79 523
Прочие авансы полученные	80 523	118 797
Итого обязательства по договорам с покупателями	33 297 220	11 500 265

18 Резервы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Резерв на завершение строительства	840 658	707 404
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	368 446	49 858
Резерв по убыточным контрактам	298 303	-
Резервы по судебным искам	241 253	324 637
Резерв по гарантийным обязательствам	125 531	124 711
Прочие резервы	10 620	3 186
Итого резервы	1 884 811	1 209 796

Группа ИНГРАД

Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Резерв на завершение строительства	Резервы по отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2017 года	976 287	29 898	-	326 187	105 387	1 437 759
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	174 643	9 864	-	19 039	36 862	240 408
Использование резерва	(519 877)	(6 852)	-	(47 960)	(14 352)	(589 041)
Приобретения дочерних обществ под общим контролем	76 351	16 948	-	27 371	-	120 670
Остаток на 1 января 2018 года до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	707 404	49 858	-	324 637	127 897	1 209 796
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 15	67 275	-	83 907	-	-	151 182
Остаток на 1 января 2018 года после корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	774 679	49 858	83 907	324 637	127 897	1 360 978
Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	240 416	412 058	403 524	(4 141)	11 440	1 063 297
Использование резерва	(174 437)	(95 203)	(189 128)	(79 243)	(3 186)	(541 197)
Приобретение дочерних компаний	-	1 733	-	-	-	1 733
Остаток на 31 декабря 2018 года	840 658	368 446	298 303	241 253	136 151	1 884 811

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и объектов социально-бытовой сферы, относящимся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Резерв по гарантийным обязательствам определен исходя из средних расходов в год 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.

19 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с невзаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Группа в ходе выполнения девелоперских проектов осуществляет операции по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы. Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов, могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, но не превышает 900 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

Помимо этого, недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, но оценивает его как минимальный.

20 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2018 и 2017 годы:

(в тысячах российских рублей)	Земельный банк		Девелопмент	
	2018 год	2017 год	2018 год	2017 год
Географические сегменты				
Москва	-	1	15 853 728	222 205
Московская область	24 678	19 044	8 665 828	7 997 380
Итого выручка	24 678	19 045	24 519 556	8 219 585
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	-	400	23 959 335	7 962 016
• жилые помещения	-	-	22 817 762	7 949 196
• нежилые помещения	-	400	1 141 573	12 820
Выручка от аренды, агентских и прочих услуг	24 678	18 645	448 224	147 225
Выручка от переуступки прав требования	-	-	45 062	88 622
Выручка по договорам на строительство	-	-	66 935	21 722
Итого выручка	24 678	19 045	24 519 556	8 219 585
Метод признания выручки				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	19 713 706	-
Выручка по договорам на строительство	-	-	66 935	21 722
Выручка от аренды	23 817	18 640	108 076	8 440
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	400	4 245 629	7 962 016
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	861	5	340 148	138 785
Выручка от переуступки прав требования	-	-	45 062	88 622
Итого выручка	24 678	19 045	24 519 556	8 219 585

В выручке за 2018 год, была признана сумма в размере 6 724 130 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 25 817 915 тыс. 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.

Активы по договору представляют собой права Группы на возмещение за выполненные строительные работы и закрываются платежами в течение года.

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2018 году от 10% до 13%, в 2017 году от 11% до 15%.

21 Себестоимость реализации

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	15 487 185	-
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	3 275 235	7 108 166
Себестоимость агентских и прочих услуг	146 230	130 813
Себестоимость по договорам на строительство	53 555	13 010
Себестоимость от переуступки прав требования	52 839	67 236
Восстановление стоимости запасов	(1 469)	(50 550)
Итого себестоимость	19 013 575	7 268 675

22 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	1 606 932	458 187
Страховые взносы в пенсионный фонд	254 204	73 727
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	121 206	26 615
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 433 938	581 876
Агентское вознаграждение	157 235	11 096
Эксплуатационные услуги	29 082	24 242
Амортизация основных средств и нематериальных активов	18 357	6 315
Прочее	240 654	35 264
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	356 441	222 140
Аренда	269 587	107 543
Электроэнергия и коммунальные услуги	155 511	63 773
Информационные, консультационные услуги	106 077	58 209
Расходы на обеспечение безопасности	82 803	38 133
Материалы	80 405	31 790
Ремонт и техническое обслуживание	62 684	15 745
IT услуги	49 144	24 027
Амортизация основных средств	40 247	13 506
Расходы на связь	13 531	5 913
Амортизация нематериальных активов	12 770	8 757
Прочее	94 995	24 875
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	5 185 803	1 831 733

Заработная плата и страховые взносы в размере 269 790 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости.

В состав расходов на оплату труда включается переменная часть вознаграждения сотрудников Коммерческого департамента, рассчитанная как процент от объема фактической контрактации.

23 Финансовые доходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Проценты к получению по банковским депозитам	355 479	33 229
Проценты к получению по займам выданным	279 344	138 128
Прочие финансовые доходы	91 662	9
Итого финансовые доходы	726 485	171 366

24 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Проценты по кредитам и займам полученным	5 012 774	2 497 056
Проценты по облигационным займам	1 540 225	877 007
Значительный компонент финансирования	1 308 572	-
Прочие финансовые расходы	136 231	26 698
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	32 509	-
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов (Примечание 7)	(1 730 792)	(1 103 213)
Итого финансовые расходы	6 299 519	2 297 548

25 Прочие расходы, нетто

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Убыток от выбытия актива и обязательств, предназначенных для продажи**	(135 480)	-
Штрафы и пени	(56 025)	(164 317)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(46 978)	(18 878)
Убыток от продажи и списания основных средств	(1 602)	(3 392)
Невозмещаемый НДС	(476)	(29 324)
Резерв по судебным искам и платежам	-	(19 039)
Прочие расходы	(86 901)	(30 102)
Пени и штрафы полученные	84 575	1 351
Доход от списания кредиторской задолженности	42 010	19 077
Восстановление/(создание) резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	40 997	(20 195)
Восстановление резерва по судебным искам	4 141	-
Доходы от продажи основных средств	605	141
Прочие доходы	114 132	17 543
Итого прочие расходы, нетто	(41 002)	(247 135)

** 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 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 активов в размере 1 004 134 тыс. руб. и обязательств в размере 749 457 тыс. руб. В ноябре 2018 года Группа завершила сделку по продаже косметического производства, справедливая стоимость вознаграждения составила 119 197 тыс. руб. С даты приобретения контроля до даты реализации на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

26 Операции со связанными сторонами

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(16 041 429)	(26 153 283)
Займы выданные	229 836	-
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	9 213 168	1 628 450
Запасы (капитализированные расходы)	804 545	1 147 982
Займы выданные	29 482	-
Дебиторская задолженность	69 315	72
Кредиты и займы полученные	(13 241 716)	(8 508 021)
Кредиторская задолженность	(18 351)	(294)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 12.39% на срок от года до семи лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 21 421 792 тыс. руб. являются обеспеченными.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа получила поручительство по займам выданным на сумму 259 318 тыс. руб. от контролирующего акционера.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Выручка	11 561	2 211
Себестоимость	(2 037)	(525 065)
Коммерческие и административные расходы	(133 633)	(39 347)
Финансовые доходы	287 949	72 086
Финансовые расходы	(4 102 421)	(1 461 917)
Прочие (расходы)/доходы	-	(157)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2018 год	2017 год
Заработная плата и прочие выплаты	338 773	88 691
Страховые взносы в Пенсионный фонд	39 340	12 404

27 Сегментная информация

Продукты и услуги, подлежащие к 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.

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 отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

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 финансовой отчетности.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2018			
Итого выручка по сегменту	24 762	24 521 821	24 546 583
Межсегментные операции	(84)	(2 265)	(2 349)
Выручка от внешней реализации	24 678	24 519 556	24 544 234
Убыток до налогообложения	(408 215)	(5 042 438)	(5 450 653)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2017			
Итого выручка по сегменту	19 129	8 219 774	8 238 903
Межсегментные операции	(84)	(189)	(273)
Выручка от внешней реализации	19 045	8 219 585	8 238 630
Убыток до налогообложения	(966 987)	(2 022 842)	(2 989 829)

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 20.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	17 929 501	19 261 339
Девелопмент	101 882 503	71 336 761
Итого активы по сегментам	119 812 004	90 598 100
Исключение операций между сегментами	(2 865 616)	(4 282 529)
Итого активы	116 946 388	86 315 571
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	14 292 730	12 405 218
Девелопмент	94 291 829	61 483 520
Итого обязательства по сегментам	108 584 559	73 888 738
Исключение операций между сегментами	(2 865 616)	(4 282 529)
Итого обязательства	105 718 943	69 606 209

28 Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 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 финансовых активов и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость активов и обязательств отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

Основная часть дебиторской задолженности и активы по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

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).

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору по состоянию на 31 декабря 2018 года.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно-обесцененные
Низкий риск	2 114 551	-	Нет
Нормальный риск	712 758	-	Нет
Повышенный риск	546 141	(122 815)	Да
Сомнительная задолженность	2 398	(1 857)	Да
Убыток	152 935	(152 935)	Да
Итого	3 528 783	(277 607)	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года.

31 декабря 2018 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	15 122 699	-	-	15 122 699
Итого	15 122 699	-	-	15 122 699
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(38 839)	-	-	(38 839)
Балансовая стоимость	15 083 860	-	-	15 083 860
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 886 808	-	-	1 886 808
Итого	1 886 808	-	-	1 886 808
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(184 042)	-	-	(184 042)
Балансовая стоимость	1 702 766	-	-	1 702 766
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	1 985 068	-	154 792	2 139 860
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	780 796	-	-	780 796
Итого	1 985 068	-	154 792	2 139 860
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(122 815)	-	(154 792)	(277 607)
Балансовая стоимость	1 862 253	-	-	1 862 253

01 января 2018 года	Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	2 338 921	-	-	2 338 921
Итого	2 338 921	-	-	2 338 921
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 428)	-	-	(6 428)
Балансовая стоимость	2 332 493	-	-	2 332 493

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

01 января 2018 года	Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 943 646	-	-	1 943 646
Итого	1 943 646	-	-	1 943 646
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(293 454)	-	-	(293 454)
Балансовая стоимость	1 650 192	-	-	1 650 192
Дебиторская задолженность				
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
Итого	2 569 090	-	222 300	2 791 390
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(73 567)	-	(222 300)	(295 867)
Балансовая стоимость	2 495 523	-	-	2 495 523

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

	Денежные средства и их эквиваленты	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	(6 428)	(293 454)	(295 867)	(595 749)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(32 411)	109 412	(41 050)	35 951
Списание	-	-	59 310	59 310
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2018 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года имели только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года финансовые обязательства Группы были с фиксированной и плавающей процентными ставками.

Так как Группа не имеет активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до пяти лет до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2018 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	303 082	17 996 759	6 194 274	51 201 396	12 135 524	87 831 035	60 951 907
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	432 332	1 107 152	1 325 494	4 819 159	-	7 684 137	7 600 785
Итого финансовые обязательства	735 414	19 103 911	7 519 768	56 020 555	12 135 524	95 515 172	68 552 692

	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2017 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	547 224	2 964 987	11 225 838	38 758 792	12 670 625	66 167 466	52 661 045
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	1 133 655	929 521	392 811	101 816	-	2 557 803	2 471 776
Итого финансовые обязательства	1 680 879	3 894 508	11 618 649	38 860 608	12 670 625	68 725 269	55 132 821

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

Группа ИНГРАД
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

29 Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

	Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтроли- рующую долю участия	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании	Прибыль/ (убыток), приходящий- ся на неконт- ролирующую долю участия	Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании
	2018 год	31 декабря 2018 года	2017 год	31 декабря 2017 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
ООО «Инвестиции в градостроительство»	(93 197)	(96 209)	(24 557)	(3 012)
ООО «Инград Недвижимость»*	(3 808)	(4 191)	(1 749)	(383)
Итого	(97 005)	(100 400)	(26 306)	(3 395)

* На 31 декабря 2018 года ООО «Инград Недвижимость» принадлежит 0.1% в компании ООО «Осенний квартал», активы этой компании составляют 9 437 556 тыс. руб.

30 События после отчетной даты

В апреле 2019 года Группа продала 2,4 млрд руб. ранее выкупленных Группой облигаций по выпуску 001P-01.

В феврале 2019 года Группа получила проектное финансирование с лимитом 2 млрд руб.

В марте 2019 года Группа выплатила купонный доход по облигационному займу в размере 261 800 тыс. руб.

31 Прочие раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
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 «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (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%	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

Компания	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство» (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 «БИЗНЕС И НЕДВИЖИМОСТЬ» ***	100%	-	Россия
ООО «Лев» ***	100%	-	Россия
ООО «Лидер групп» ***	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар» ***	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская» ***	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
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

* Ликвидировано в октябре 2018 года.

** Группа является миноритарным акционером ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград») (доля 19.94%), однако контролирует общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инвестиции в градостроительство» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

*** Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (Примечание 7).

**** Создание дочернего общества путем учреждения в июне 2018 года.

***** Реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Информация об объеме каждого из использованных в 2018 году видов энергетических ресурсов

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления тыс. руб.
Бензин автомобильный	7 804,44	литры	320
Топливо дизельное	1 528,21	литры	67
Газ естественный (природный)	19,022	куб.м	103

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ПЕРЕЧЕНЬ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, А ТАКЖЕ КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ

I. СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

1. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«09» февраля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «05» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «05» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество; Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Полис» (ОГРН 1067746908756); Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 600 000 000 (Шестисот миллионов) российских рублей (далее – «Сумма займа»), а Заемщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа.
Размер процентов	10% (Десять процентов) годовых.
Срок займа	Сумма займа/часть Суммы займа выдается Заемщику на 2 (Два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа. Срок действия Договора займа может быть продлен по письменному соглашению Сторон.
Сумма сделки с учетом процентов по Договору займа	Не более 720 000 000 (Семисот двадцати миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

2. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«16» февраля 2018 года
------------------------	------------------------

Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество; Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ОГРН 1087746241450); Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 1 000 000 000 (Одного миллиарда) российских рублей (далее – «Сумма займа»), а Заемщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа. Стороны соглашаются, что Сумма займа может предоставляться Займодавцем по частям (далее – «часть Суммы займа» или «транш»).
Размер процентов	10% (Десять процентов) годовых.
Срок займа	Сумма займа/часть Суммы займа выдается Заемщику на 2 (Два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа. Срок действия Договора займа может быть продлен по письменному соглашению Сторон.
Сумма сделки с учетом процентов по Договору займа	Не более 1 200 000 000 (Одного миллиарда двухсот миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

3. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«16» февраля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» февраля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество; Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» (ОГРН 1055005602475); Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 1 000 000 000 (Одного миллиарда) российских рублей (далее – «Сумма займа»), а

	Заемщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа. Стороны соглашаются, что Сумма займа может предоставляться Займодавцем по частям (далее – «часть Суммы займа» или «транш»).
Размер процентов	10% (Десять процентов) годовых.
Срок займа	Сумма займа/часть Суммы займа выдается Заемщику на 2 (Два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа. Срок действия Договора займа может быть продлен по письменному соглашению Сторон.
Сумма сделки с учетом процентов по Договору займа	Не более 1 200 000 000 (Одного миллиарда двухсот миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«26» марта 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «22» марта 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «22» марта 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество; Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (ОГРН 1027700033173); Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Изменение Суммы займа и размера процентов за пользование Суммой займа по Договору займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 г.
Сумма займа по Договору займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №1	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Размер процентов за пользование Суммой займа/Частью суммы займа по Договору займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №1	13,5% (Тринадцать целых пять десятых) процентов годовых с даты заключения Дополнительного соглашения №1 к Договору займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 г.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;

	2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.
--	--

5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Кредитного договора на предоставление кредитной линии с лимитом выдачи – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«21» мая 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «17» мая 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «17» мая 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); Заёмщик: Общество; Выгодоприобретатель: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282).
Предмет сделки	Заключение Кредитного договора об открытии Банком кредитной линии Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным договором на предоставление кредитной линии с лимитом выдачи, равным 2 000 000 000 (Двум миллиардам) рублей.
Размер процентов	Ключевая ставка Центрального Банка РФ + 5% (Пять) процентов годовых. Процентная ставка определяется ежемесячно по состоянию на первое число календарного месяца.
Срок кредита	60 месяцев
Сумма сделки с учетом процентов по Кредитному договору на предоставление кредитной линии с лимитом выдачи	не более 3 000 000 000 (Трех миллиардов) рублей
Срок исполнения обязательства	не позднее «21» мая 2023 г.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 73,95% акций ПАО «ИНГРАД и 56,07% акций «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)); 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 66,63% акций ПАО «ИНГРАД и 50,52% акций «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)); 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич владеет на дату совершения сделки 0,0006% акций «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), акциями ПАО «ИНГРАД» не владеет).

6. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа №050618 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«07» июня 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «01» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «01» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700); Заемщик: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700).
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 6 000 000 000 (Шести миллиардов) рублей (далее – «Сумма займа»), а Заёмщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа № 050618.
Размер процентов	9 % (Девять процентов) годовых.
Срок исполнения обязательства	Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 3 (Три) года с момента перечисления Суммы займа/части Суммы займа в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа № 050618. Срок действия Договора займа № 050618 может быть продлён по письменному соглашению Сторон.
Сумма сделки с учетом процентов по Договору займа №050618	Не более 7 620 000 000 (Семи миллиардов шестисот двадцати миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 73,95% акций ПАО «ИНГРАД»); 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 66,63% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 90,1% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»); 3. члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» не владеют).

7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения №б/н к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 12.10.2017г. № 553908/13 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«21» июня 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	«07» мая 2018 года
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	Совет Директоров Общества (Протокол № 239 от 08.05.2018 года)
Стороны сделки	ПРЕЖНИЙ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Орион» (ОГРН 1075029009230); НОВЫЙ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ/ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282). ДОЛЖНИК - Общество
Предмет сделки	НОВЫЙ ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ недвижимое имущество в обеспечение исполнения обязательств ДОЛЖНИКА по Кредитному договору №3374/16 от «26» октября 2016 г., Кредитному договору №5539/13 от «07» октября 2013 г., Кредитному договору №5547/13 от «29» октября 2013 г. Предмет Дополнительного соглашения №б/н к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 12.10.2017г. № 553908/13: 1. На основании Договора № 02 о внесении акционером вклада в имущество общества от 15.12.2017г., заключенного между ПРЕЖНИМ ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и НОВЫМ ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ: 1.1. Изложить преамбулу Договора залога недвижимости в следующей редакции: ««МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), ИНН 7734202860; именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», с одной стороны, и Публичное акционерное общество «ИНГРАД», ИНН 7702336269, именуемое в дальнейшем «ЗАЛОГДАТЕЛЬ», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.». 1.2. Изложить п. 1.2. Договора залога недвижимости в следующей редакции: «1.2. ЗАЛОГДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее недвижимое имущество: - земельный участок общей площадью 201 472 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:12:0020301:9, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, юго-западнее д. Сухарево, участок 19 (Предмет залога 1). - земельный участок общей площадью 437 897 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030215:35, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, с/п Федоскинское, юго-восточнее д. Ларево, уч. 10 (Предмет залога 2). - земельный участок общей площадью 459 917 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030202:58, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, южнее д. Хлябово, уч-к 3 (Предмет залога 3). - земельный участок общей площадью 516 277 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030321:2, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Мытищинский,

	сельское поселение Федоскинское, севернее д.Малое Ивановское, участок 34 (Предмет залога 4).
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение №б/н к Договору залога недвижимости (ипотеки) от 12.10.2017г. № 553908/13 вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до полного исполнения НОВЫМ ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств по Договору залога недвижимости (ипотеки) от 12.10.2017г. № 553908/13.
Сумма сделки	1 926 599 471 (Один миллиард девятьсот двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто девять тысяч четыреста семьдесят один) рубль.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке.

8. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Соглашения о зачете встречных однородных требований – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«27» апреля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «23» апреля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «23» апреля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Сторона-1: Общество; Сторона-2: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 50777467400770); Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 50777467400770).
Предмет сделки	Прекращение денежных обязательств Стороны 1 перед Стороной 2, вытекающие из Договора уступки прав требования № 09-04/2018 от 09.04.2018 г. и Договора уступки прав требования № 09-04/2018-01/01-GTR от 09.04,2018 г., путем зачета встречных однородных требований Стороны 2 перед Стороной 1, возникших из Договора займа №ИРД-ПРС-15092014 от 15.09.2014 г., Договора займа №ОПН-КАП-29082013 от 29.08.2013г., Договора Займа № РВ-ОИ-17409 от 17.04.2009 г., Договора Займа № РЗ-ОИ-17409 от 17.04.2009 г., Договора Займа № СБ-ОИ-4509 от 04.05.2009 г. в размере 786 131 304,30 (Семьсот восемьдесят шесть миллионов сто тридцать одна тысяча триста четыре) рубля 30 копеек. После проведенного зачета денежных обязательств, Сторона 1 перед Стороной 2 имеет обязательства по возврату денежных средств по Договору уступки прав требования № 09-04/2018-01/01-GTR от 09.04.2018 г. в размере: 1 536 406,51 (Один миллион пятьсот тридцать шесть тысяч четыреста шесть) рублей 51 копейка. Денежные обязательства Стороны 1 перед Стороной 2, вытекающие из Договора уступки прав требования № 09-04/2018 от 09.04.2018 г., прекращены в полном объеме.

	После проведенного зачета денежных обязательств денежные обязательства Стороны 2 перед Стороной 1 по договорам, прекращены в полном объеме. Дата зачета (дата погашения задолженности по указанным выше требованиям и отражения в бухгалтерском учете Сторон) 27 апреля 2018 года.
Сумма сделки	786 131 304,30 (Семьсот восемьдесят шесть миллионов сто тридцать одна тысяча триста четыре) рубля 30 копеек
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке, является стороной по сделке.

9. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения № 1 к договору займа № 29-09/17/1 от 29 сентября 2017 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«20» апреля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» апреля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» апреля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» (ОГРН 1137746035460); Заемщик: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» (ОГРН 1137746035460).
Предмет сделки	Изменение размера процентов за пользование Суммой займа/частью Суммы займа по Договору займа № 29-09/17/1 от 29 сентября 2017 г.
Размер процентов за пользование Суммой займа/Частью суммы займа по Договору займа № 29-09/17/1 от 29 сентября 2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №1	9% (Девять процентов) годовых
Сумма сделки с учетом процентов по Договору займа № 29-09/17/1 от 29 сентября 2017 г. с учетом Дополнительного соглашения №1	5 450 000 000 (Пять миллиардов четыреста пятьдесят миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 66,63% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 100% уставного капитала Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»);

	2. члены Совета директоров Общества Крюков Андрей Александрович и Степаненко Алексей Анатольевич занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» не владеют).
--	---

10. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора залога недвижимости (ипотеки) № 553910/13 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«27» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	«09» апреля 2018 года
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	Совет Директоров Общества (Протокол № 237 от 10.04.2018 года)
Стороны сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282).
Предмет сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество в обеспечение исполнения своих обязательств (далее ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по следующим кредитным договорам, совместно именуемые «Договор основного обязательства»: А. Кредитный договор № 3374/16 от «26» октября 2016 г. (Договор основного обязательства 1), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Б. Кредитный договор № 5539/13 от «07» октября 2013 г. (Договор основного обязательства 2), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. В. Кредитный договор № 5547/13 от «29» октября 2013 г. (Договор основного обязательства 3), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Г. Кредитный договор № 4189/18 от «21» мая 2018 г. (Договор основного обязательства 4), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в последующий залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее недвижимое имущество: - земельный участок общей площадью 23 903 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0011203:4, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Спиридово, участок находится примерно в 140 м по направлению на запад от ориентира кладбище, расположенного за пределами участка (Предмет залога 1). - земельный участок общей площадью 1 619 048 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210102:1, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 2). - земельный участок общей площадью 2 792 866 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер

	50:04:0210103:1, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 3). - земельный участок общей площадью 2 577 566 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210103:2, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 4). - земельный участок общей площадью 1 257 023 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210109:555, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 5). - земельный участок общей площадью 1 495 897 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210201:1, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 6). - земельный участок общей площадью 680 826 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210201:2, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 7). - земельный участок общей площадью 2 082 588 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210202:1, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Подмошье (Предмет залога 8). - земельный участок общей площадью 792 244 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210203:276, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе пос. Первомайский (Предмет залога 9). Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Предмете залога и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.
Срок исполнения обязательства	Договор залога недвижимости (ипотеки) № 553910/13 вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по Договору залога недвижимости (ипотеки) № 553910/13, а случае, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства, залог прекращается по истечении 3 (Трех) лет со дня наступления срока исполнения требований, обеспеченных залогом, при условии, что в указанный срок ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не предъявил иск об обращении взыскания на Предмет залога либо, если Договором залога недвижимости (ипотеки) № 553910/13 предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания, не направил уведомление о начале обращения взыскания во внесудебном порядке.
Сумма сделки	559 440 000 (Пятьсот пятьдесят девять миллионов четыреста сорок тысяч) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.

11. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Соглашения о предоставлении поручительства – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«01» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «26» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «26» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Заемщик/Должник: Общество; Поручитель: Акционерное общество «Инград» (ОГРН 1147746892061); Выгодоприобретатель: Акционерное общество «Инград» (ОГРН 1147746892061).
Предмет сделки	Поручитель предоставляет поручительство в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору от «21» мая 2018 г. №4189/18, заключенному между Заемщиком и «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), а Заемщик обязуется исполнить свои обязательства по Кредитному договору от «21» мая 2018 г. №4189/18 в полном объеме.
Срок исполнения обязательства	Соглашение о предоставлении поручительства вступает в силу с момента его подписания и действует в течение срока действия договора поручительства, заключенного между Поручителем и Кредитором.
Сумма сделки	Размер вознаграждения Поручителя определяется ежеквартально из расчета 1,25 процента годовых на сумму остатка задолженности по Кредитному договору от «21» мая 2018 г. №4189/18 (без учета суммы начисленных процентов) на последнее число календарного квартала.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке, является стороной по сделке.

12. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Соглашения о предоставлении поручительства – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«01» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «26» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «26» июня 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Стороны сделки	Заемщик/Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ОГРН 1087746241450); Поручитель: Общество; Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Поручитель предоставляет поручительство в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору от «30» июня 2017 г. №4195/17, заключенному между Заемщиком и «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), а Заемщик обязуется исполнить свои обязательства по Кредитному договору от «30» июня 2017 г. №4195/17 в полном объеме.
Срок исполнения обязательства	Соглашение о предоставлении поручительства вступает в силу с момента его подписания и действует в течение срока действия договора поручительства, заключенного между Поручителем и Кредитором.
Сумма сделки	Размер вознаграждения определяется ежеквартально из расчета 1,25 процента годовых на сумму остатка задолженности по Кредитному договору от «30» июня 2017 г. №4195/17 (без учета суммы начисленных процентов) на последнее число календарного квартала.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора залога акций № 418903/18 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«18» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	«19» июля 2018 года
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	Совет Директоров Общества (Протокол № 242 от 19.07.2018 года)
Стороны сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество; ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282).
Предмет сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ бездокументарные акции дочернего общества, принадлежащие ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности. Предмет залога обеспечивает исполнение обязательств ЗАЛОГОДАТЕЛЯ по Кредитному договору № 4189/18 от 21.05.2018г. (далее – Договор основного обязательства).
Срок исполнения обязательства	Договор залога акций № 418903/18 вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по Договору залога акций № 418903/18, а случае, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства, залог прекращается по истечении 3 (Трех) лет со дня наступления срока исполнения требований, обеспеченных залогом, при условии, что в указанный срок ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не предъявил иск об обращении взыскания на Предмет залога либо, если Договором

	залога акций № 418903/18 предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания, не направил уведомление о начале обращения взыскания во внесудебном порядке.
Сумма сделки	202 917 (Двести две тысячи девятьсот семнадцать) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

14. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«16» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «12» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700); Заёмщик: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700).
Предмет сделки	Изложить п.п.2.1 Договора займа в следующей редакции: «2.1. Сумма займа/часть Суммы займа, указанная в п.1 настоящего Договора, выдаётся Заёмщику сроком на 1 (Один) год с момента перечисления Суммы займа/части Суммы займа в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа. Срок действия Договора займа может быть продлён по письменному соглашению Сторон».
Срок исполнения обязательства	Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику сроком на 1 (Один) год с момента перечисления Суммы займа/части Суммы займа.
Цена Договора займа № 050618 (с учетом Дополнительного соглашения №1 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г.) с учетом процентов	Не более 6 540 000 000 (Шести миллиардов пятисот сорока миллионов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 69,0744% акций ПАО «ИНГРАД»); 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет

	на дату совершения сделки 62,24% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 90,1% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»); 3. члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» не владеет).
--	---

15. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора залога недвижимости (ипотеки) № 553910/13 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«27» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	«26» июля 2018 года
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	Совет Директоров Общества (Протокол № 243 от 27.07.2018 года)
Стороны сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282).
Предмет сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог недвижимое имущество в обеспечение исполнения своих обязательств (далее ЗАЛОГОДАТЕЛЬ может именоваться также «ДОЛЖНИК») по следующим кредитным договорам: А. Кредитный договор № 3374/16 от «26» октября 2016 г. (Договор основного обязательства 1), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Б. Кредитный договор № 5539/13 от «07» октября 2013 г. (Договор основного обязательства 2), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. В. Кредитный договор № 5547/13 от «29» октября 2013 г. (Договор основного обязательства 3), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. Г. Кредитный договор № 4189/18 от «21» мая 2018 г. (Договор основного обязательства 4), заключенный между ДОЛЖНИКОМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ следующее недвижимое имущество: - земельный участок общей площадью 233 100 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030301:3 (Предмет залога 1). - земельный участок общей площадью 165 131 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030220:3 (Предмет залога 2). - земельный участок общей площадью 108 200 +/- 115 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030202:253, (Предмет залога 3). - земельный участок общей площадью 246 010 +/- 174 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030202:7 (Предмет залога 4). - земельный участок общей площадью 72 710 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030202:2 (Предмет залога 5). - земельный участок общей площадью 180 828 +/- 149 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0020201:62 (Предмет залога 6).

	- земельный участок общей площадью 245 467 +/- 346.81 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:12:0030220:8 (Предмет залога 7). - земельный участок общей площадью 783 529 +/- 620 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210206:261 (Предмет залога 8). - земельный участок общей площадью 380 835 +/- 432 кв. м, кадастровый (или условный) номер 50:04:0210206:262 (Предмет залога 9). Право залога в силу действующего законодательства Российской Федерации также распространяется на здания (сооружения), находящиеся на Предмете залога и принадлежащие на праве собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЮ.
Срок исполнения обязательства	Договор залога недвижимости (ипотеки) (далее – Договор) вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по Договору, а случае, когда ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не является ДОЛЖНИКОМ по Договору основного обязательства, залог прекращается по истечении 3 (Трех) лет со дня наступления срока исполнения требований, обеспеченных залогом, при условии, что в указанный срок ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ не предъявил иск об обращении взыскания на Предмет залога либо, если Договором предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания, не направил уведомление о начале обращения взыскания во внесудебном порядке.
Сумма сделки	559 440 000(Пятьсот пятьдесят девять миллионов четыреста сорок тысяч) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.

16. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора залога акций – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«31» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «27» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «27» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ: Общество. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282).
Предмет сделки	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ передает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в залог обыкновенные именные бездокументарные акции своего дочернего общества, принадлежащие ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве собственности, в обеспечение исполнения своих обязательств по Кредитному договору № 4189/18 от 21.05.2018г. (Договор основного обязательства).

Срок исполнения обязательства	Договор залога акций действует до полного исполнения обязательств по Договору основного обязательства и по Договору залога акций.
Сумма сделки	Не более 5 000 000 000 (Пяти миллиардов) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 69,0744% акций ПАО «ИНГРАД и 56,07% акций «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)); 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 62,24% акций ПАО «ИНГРАД и 50,52% акций «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)); 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич владеет на дату совершения сделки 0,0006% акциями «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), акциями ПАО «ИНГРАД» не владеет).

17. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения № 6/н к Кредитному договору от «26» октября 2016 г. № 3374/16 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«24» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Заемщик: Общество. Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); Выгодоприобретатель: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество), ОГРН 1027739555282
Предмет сделки	Внести в Кредитный договор от «26» октября 2016 г. № 3374/16 (далее – Кредитный договор) следующие изменения: 1.1. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.18 следующего содержания: «3.3.18. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ПРОСПЕКТ" (ИНН 7704646989, ОГРН 5077746740077) договора залога нижеуказанной недвижимости: - земельный участок, площадь 4 392 946 +/- 1 467 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с.п., дер. Глухово, кадастровый номер: 50:04:0200401:110, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 241 612 000 (Двести сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости. - земельный участок, площадь 280 380 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес

	<p>ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, южнее п. Трудовая, АОЗТ схп "Менжинец", участок 9, кадастровый номер: 50:12:0020105:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения, оценочная стоимость: 113 274 000 (Сто тринадцать миллионов двести семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 214 710 +/- 324 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., западнее д. Лысково, уч. 14, кадастровый номер: 50:12:0030301:9, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 86 743 000 (Восемьдесят шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 174 013 +/- 3 650 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., д. Лысково, кадастровый номер: 50:12:0000000:55974, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 70 301 000 (Семьдесят миллионов триста одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 243 616 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д. Малое Ивановское, уч. 36, кадастровый номер: 50:12:0030420:103, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 98 421 000 (Девяносто восемь миллионов четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.2. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.19 следующего содержания: «3.3.19. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ договора залога нижеуказанной недвижимости: - земельный участок, площадь 245 467 +/- 346.81 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларево, уч. 10, кадастровый номер: 50:12:0030220:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 99 169 000 (Девяносто девять миллионов сто шестьдесят девять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости. - земельный участок, площадь 180 828 +/- 149 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, кадастровый номер: 50:12:0020201:62, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 171 787 000 (Сто семьдесят один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p>
--	--

	<p>- земельный участок, площадь 72 710 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 69 075 000 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 246 010 +/- 174 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:7, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 233 700 000 (Двести тридцать три миллиона семьсот тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 108 200 +/- 115 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово, кадастровый номер: 50:12:0030202:253, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 102 790 000 (Сто два миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 165 131 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.10-А, кадастровый номер: 50:12:0030220:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 156 874 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 233 100 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.13, кадастровый номер: 50:12:0030301:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 221 445 000 (Двести двадцать один миллион четыреста сорок пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 783 529 +/- 620 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:261, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 43 094 000 (Сорок три миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 380 835 +/- 432 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:262, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 20 946 000 (Двадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>
--	--

	<p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.3. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.20 следующего содержания:</p> <p>«3.3.20. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ОПИН Инжиниринг" (ИНН 7839305694, ОГРН 1047855127803) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 154 200 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, АОЗТ схп "Менжинец", участок 38, южнее д.Фелисово, кадастровый номер: 50:12:0030421:1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 62 297 000 (Шестьдесят два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 203 000 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", участок 39, кадастровый номер: 50:12:0030509:18, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 82 012 000 (Восемьдесят два миллиона двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 78 700 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, севернее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", уч.37, кадастровый номер: 50:12:0030509:139, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 31 795 000 (Тридцать один миллион семьсот девяносто пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p>
Срок исполнения обязательства	Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.
Сумма сделки	952 667 500 (Девятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей
Заинтересованные лица	<p>1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p> <p>2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p> <p>3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.</p>

18. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения № 6/н к Кредитному договору от «21» мая 2018 г. № 4189/18 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«24» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Заемщик: Общество. Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); Выгодоприобретатель: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество), ОГРН 1027739555282
Предмет сделки	<p>Внести в Кредитный договор от «21» мая 2018 г. № 4189/18 (далее – Кредитный договор) следующие изменения:</p> <p>1.1. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.25 следующего содержания:</p> <p>«3.3.25. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ПРОСПЕКТ" (ИНН 7704646989, ОГРН 5077746740077) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 4 392 946 +/- 1 467 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с.п., дер.Глухово, кадастровый номер: 50:04:0200401:110, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 241 612 000 (Двести сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 280 380 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, южнее п. Трудовая, АОЗТ схп "Менжинец", участок 9, кадастровый номер: 50:12:0020105:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения, оценочная стоимость: 113 274 000 (Сто тринадцать миллионов двести семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 214 710 +/- 324 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., западнее д. Лысково, уч. 14, кадастровый номер: 50:12:0030301:9, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 86 743 000 (Восемьдесят шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 174 013 +/- 3 650 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., д. Лысково, кадастровый номер: 50:12:0000000:55974, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для</p>

	<p>сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 70 301 000 (Семьдесят миллионов триста одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 243 616 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д. Малое Ивановское, уч. 36, кадастровый номер: 50:12:0030420:103, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 98 421 000 (Девяносто восемь миллионов четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.2. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.26 следующего содержания:</p> <p>«3.3.26. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 245 467 +/- 346.81 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларево, уч. 10, кадастровый номер: 50:12:0030220:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 99 169 000 (Девяносто девять миллионов сто шестьдесят девять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 180 828 +/- 149 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, кадастровый номер: 50:12:0020201:62, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 171 787 000 (Сто семьдесят один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 72 710 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 69 075 000 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 246 010 +/- 174 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:7, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 233 700 000 (Двести тридцать три миллиона семьсот тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 108 200 +/- 115 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово, кадастровый номер: 50:12:0030202:253, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное</p>
--	---

	<p>строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 102 790 000 (Сто два миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 165 131 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.10-А, кадастровый номер: 50:12:0030220:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 156 874 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей), не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 233 100 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.13, кадастровый номер: 50:12:0030301:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 221 445 000 (Двести двадцать один миллион четыреста сорок пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 783 529 +/- 620 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:261, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 43 094 000(Сорок три миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 380 835 +/- 432 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:262, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 20 946 000 (Двадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.3. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.27 следующего содержания:</p> <p>«3.3.27. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ОПИН Инжиниринг" (ИНН 7839305694, ОГРН 1047855127803) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 154200 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, АОЗТ схп "Менжинец", участок 38, южнее д.Фелисово, кадастровый номер: 50:12:0030421:1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 62 297 000 (Шестьдесят два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 203 000 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес</p>
--	--

	<p>ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", участок 39, кадастровый номер: 50:12:0030509:18, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 82 012 000 (Восемьдесят два миллиона двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 78 700 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, севернее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", уч.37, кадастровый номер: 50:12:0030509:139, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 31 795 000 (Тридцать один миллион семьсот девяносто пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p>
Срок исполнения обязательства	Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.
Сумма сделки	952 667 500 (Девятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей
Заинтересованные лица	<p>1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p> <p>2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p> <p>3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.</p>

19. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения № 6/н к Кредитному договору от «07» октября 2013 г. № 5539/13 – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«24» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «19» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Заемщик: Общество. Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282);

	Выгодоприобретатель: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество), ОГРН 1027739555282
Предмет сделки	<p>Внести в Кредитный договор от «07» октября 2013 г. № 5539/13 (далее – Кредитный договор) следующие изменения:</p> <p>1.1. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.21 следующего содержания:</p> <p>«3.3.21. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ПРОСПЕКТ" (ИНН 7704646989, ОГРН 5077746740077) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 4 392 946 +/- 1 467 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с.п., дер.Глухово, кадастровый номер: 50:04:0200401:110, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 241 612 000 (Двести сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 280 380 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, южнее п. Трудовая, АОЗТ схп "Менжинец", участок 9, кадастровый номер: 50:12:0020105:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения, оценочная стоимость: 113 274 000 (Сто тринадцать миллионов двести семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 214 710 +/- 324 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., западнее д. Лысково, уч. 14, кадастровый номер: 50:12:0030301:9, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 86 743 000 (Восемьдесят шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 174 013 +/- 3 650 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., д. Лысково, кадастровый номер: 50:12:0000000:55974, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 70 301 000 (Семьдесят миллионов триста одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 243 616 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д. Малое Ивановское, уч. 36, кадастровый номер: 50:12:0030420:103, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 98 421 000 (Девяносто восемь миллионов четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p>

	<p>1.2. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.22 следующего содержания:</p> <p>«3.3.22. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 245 467 +/- 346.81 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларево, уч. 10, кадастровый номер: 50:12:0030220:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 99 169 000 (Девяносто девять миллионов сто шестьдесят девять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 180 828 +/- 149 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, кадастровый номер: 50:12:0020201:62, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 171 787 000 (Сто семьдесят один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 72 710 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 69 075 000 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 246 010 +/- 174 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:7, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 233 700 000 (Двести тридцать три миллиона семьсот тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 108 200 +/- 115 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово, кадастровый номер: 50:12:0030202:253, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 102 790 000 (Сто два миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 165 131 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.10-А, кадастровый номер: 50:12:0030220:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 156 874 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 233 100 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.13, кадастровый номер: 50:12:0030301:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 221 445 000 (Двести двадцать один миллион четыреста сорок пять тысяч) рублей, не</p>
--	---

	<p>включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 783 529 +/- 620 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:261, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 43 094 000 (Сорок три миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 380 835 +/- 432 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:262, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 20 946 000 (Двадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.3. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.23 следующего содержания:</p> <p>«3.3.23. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ОПИН Инжиниринг" (ИНН 7839305694, ОГРН 1047855127803) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 154 200 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, АОЗТ схп "Менжинец", участок 38, южнее д.Фелисово, кадастровый номер: 50:12:0030421:1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 62 297 000 (Шестьдесят два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 203 000 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", участок 39, кадастровый номер: 50:12:0030509:18, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 82 012 000 (Восемьдесят два миллиона двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 78 700 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, севернее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", уч.37, кадастровый номер: 50:12:0030509:139, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 31 795 000 (Тридцать один миллион семьсот девяносто пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p>
--	--

	Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».
Срок исполнения обязательства	Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.
Сумма сделки	952 667 500 (Девятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке; 3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.

20. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения № 6/н к Кредитному договору от «29» октября 2013 г. № 5547/13 – со следующими существенными условиями

Дата совершения сделки	«24» июля 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «18» июля 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Заемщик: Общество. Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282); Выгодоприобретатель: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (Публичное акционерное общество), ОГРН 1027739555282
Предмет сделки	Внести в Кредитный договор от «29» октября 2013 г. № 5547/13 (далее – Кредитный договор) следующие изменения: 1.1. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.22 следующего содержания: «3.3.22. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ПРОСПЕКТ" (ИНН 7704646989, ОГРН 5077746740077) договора залога нижеуказанной недвижимости: - земельный участок, площадь 4 392 946 +/- 1 467 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, Синьковское с.п., дер.Глухово, кадастровый номер: 50:04:0200401:110, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 241 612 000 (Двести сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.

	<p>- земельный участок, площадь 280 380 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, южнее п. Трудовая, АОЗТ схп "Менжинец", участок 9, кадастровый номер: 50:12:0020105:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного назначения, оценочная стоимость: 113 274 000 (Сто тринадцать миллионов двести семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 214 710 +/- 324 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., западнее д. Лысково, уч. 14, кадастровый номер: 50:12:0030301:9, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 86 743 000 (Восемьдесят шесть миллионов семьсот сорок три тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 174 013 +/- 3 650 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., д. Лысково, кадастровый номер: 50:12:0000000:55974, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 70 301 000 (Семьдесят миллионов триста одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 243 616 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д. Малое Ивановское, уч. 36, кадастровый номер: 50:12:0030420:103, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 98 421 000 (Девяносто восемь миллионов четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.2. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.23 следующего содержания: «3.3.23. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ЗАЕМЩИКОМ договора залога нижеуказанной недвижимости: - земельный участок, площадь 245 467 +/- 346.81 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларево, уч. 10, кадастровый номер: 50:12:0030220:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 99 169 000 (Девяносто девять миллионов сто шестьдесят девять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 180 828 +/- 149 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, кадастровый номер: 50:12:0020201:62, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 171 787 000 (Сто</p>
--	--

	<p>семьдесят один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 72 710 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 69 075 000 (Шестьдесят девять миллионов семьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 246 010 +/- 174 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3, кадастровый номер: 50:12:0030202:7, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 233 700 000 (Двести тридцать три миллиона семьсот тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 108 200 +/- 115 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово, кадастровый номер: 50:12:0030202:253, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 102 790 000 (Сто два миллиона семьсот девяносто тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 165 131 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.10-А, кадастровый номер: 50:12:0030220:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 156 874 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 233 100 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ схп "Менжинец", уч.13, кадастровый номер: 50:12:0030301:3, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: под жилищное строительство с объектами инфраструктуры, оценочная стоимость: 221 445 000 (Двести двадцать один миллион четыреста сорок пять тысяч) рублей), не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 783 529 +/- 620 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:261, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 43 094 000 (Сорок три миллиона девяносто четыре тысячи) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 380 835 +/- 432 кв.м., адрес места нахождения: Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кончинино, кадастровый номер: 50:04:0210206:262, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, оценочная стоимость: 20 946 000 (Двадцать миллионов девятьсот сорок шесть тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p>
--	---

	<p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p> <p>1.3. Дополнить Кредитный договор п. 3.3.24 следующего содержания:</p> <p>«3.3.24. В срок не позднее «27» июля 2018г. (включительно) обеспечить подписание между БАНКОМ и ООО "ОПИН Инжиниринг" (ИНН 7839305694, ОГРН 1047855127803) договора залога нижеуказанной недвижимости:</p> <p>- земельный участок, площадь 154200 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, АОЗТ схп "Менжинец", участок 38, южнее д.Фелисово, кадастровый номер: 50:12:0030421:1, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 62 297 000 (Шестьдесят два миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 203 000 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, юго-восточнее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", участок 39, кадастровый номер: 50:12:0030509:18, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 82 012 000 (Восемьдесят два миллиона двенадцать тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости.</p> <p>- земельный участок, площадь 78 700 кв.м., адрес места нахождения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, севернее д.Фелисово, АОЗТ схп "Менжинец", уч.37, кадастровый номер: 50:12:0030509:139, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования, оценочная стоимость: 31 795 000 (Тридцать один миллион семьсот девяносто пять тысяч) рублей, не включая НДС, залоговая стоимость определяется с дисконтом 50% от оценочной стоимости,</p> <p>а также обеспечить в срок не позднее «31» июля 2018г. (включительно) подачу указанного договора залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p>Указанные в настоящем пункте обязательства ЗАЕМЩИКА считаются исполненными в день предоставления в БАНК расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию обременения на недвижимое имущество (ипотеки), о получении документов для государственной регистрации вышеуказанного обременения на недвижимое имущество (ипотеки).».</p>
Срок исполнения обязательства	Соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.
Сумма сделки	952 667 500 (Девятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят семь тысяч пятьсот) рублей
Заинтересованные лица	<p>1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p> <p>2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке;</p>

	3. член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке.
--	---

21. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«28» сентября 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «24» сентября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «24» сентября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» (ОГРН 1137746035460); Заемщик: Общество. Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» (ОГРН 1137746035460).
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 5 000 000 000 (Пяти миллиардов) рублей (далее – «Сумма займа»), а Заёмщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа.
Размер процентов	8,5% (Восемь целых пять десятых) процентов годовых
Сумма сделки	Не более 5 500 000 000 (Пяти миллиардов пятисот миллионов) рублей
Срок исполнения обязательства	Сумма займа/часть Суммы займа, указанная в Договоре займа, выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа. Срок действия Договора займа может быть увеличен по письменному соглашению Сторон.
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 60,696% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал»); 2. члены Совета директоров Общества Крюков Андрей Александрович и Степаненко Алексей Анатольевич занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» не владеют).

22. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения №2 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«02» октября 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «28» сентября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «28» сентября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700); Заёмщик: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700).
Предмет сделки	Принять следующую редакцию п.п. 1.1. Договора займа № 050618 от 07.06.2018 г.: «1.1. Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 6'500'000'000 (Шести миллиардов пятисот миллионов) российских рублей, далее – «Сумма займа», а Заёмщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором».
Цена Договора займа №050618 (с учетом Дополнительного соглашения №2 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г.) с учетом процентов	Не более 7 100 000 000 (Семи миллиардов ста миллионов) рублей.
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 60,696% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 90,1% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»); 2. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 67,3650% акций ПАО «ИНГРАД»); 3. члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» не владеют).

23. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Дополнительного соглашения №3 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«19» ноября 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «15» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «15» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700); Заёмщик: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН 1065032052700).
Предмет сделки	Принять следующую редакцию п.п.1.1. Договора займа № 050618 от 07.06.2018 г.: «1.1. Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 7'000'000'000 (Семи миллиардов) российских рублей, далее - «Сумма займа», а Заёмщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные проценты в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором».
Цена Договора займа №050618 (с учетом Дополнительного соглашения №3 к Договору займа № 050618 от 07.06.2018 г.) с учетом процентов	Не более 7 630 000 000 (Семи миллиардов шестисот тридцати миллионов) рублей.
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 67,296% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 90,1% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»); 2. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 74,69% акций ПАО «ИНГРАД»); 3. члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и долями в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» не владеют).

24. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Соглашения о переводе долга – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«20» ноября 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Первоначальный должник: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар» (ОГРН 1117746654772); Новый должник: Общество;

	Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар» (ОГРН 1117746654772).
Предмет сделки	Первоначальный должник передает, а Новый должник полностью принимает на себя обязательства по оплате Первоначального должника по Договору купли-продажи недвижимого имущества № ГЛХ-181106-1 от «14» ноября 2018 года, заключенному между Первоначальным должником и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл (ОГРН 1135029008751, ИНН 5029178229), именуемое в дальнейшем – «Кредитор» (далее – «Обязательство»). Замена должника производится с согласия Кредитора, что подтверждается подписью Кредитора на Соглашении. Долг Первоначального должника перед Кредитором, передаваемый по Соглашению Новому должнику составляет 3 559 064 326,64 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) руб. 64 коп., включая НДС. По Соглашению у Первоначального должника перед Новым должником возникает задолженность в размере 3 559 064 326,64 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) руб. 64 коп. с даты подписания Соглашения, которую Первоначальный должник обязуется погасить в срок не позднее «20» ноября 2021 года.
Цена сделки	3 559 064 326,64 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) руб. 64 коп.
Срок исполнения обязательства	До момента исполнения сторонами обязательств по Соглашению о переводе долга.
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 67,296% акций ПАО «ИНГРАД и долей в размере 67,296% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар»); 2. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 74,69% акций ПАО «ИНГРАД» и косвенно долей в размере 74,69% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар»); 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной и выгодоприобретателем по сделке, является стороной по сделке (Публичное акционерное общество «ИНГРАД» владеет на дату совершения сделки долей в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар»).

25. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Соглашения о зачете – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«20» ноября 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «16» ноября 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Стороны сделки	Сторона 1: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ОГРН 1135029008751); Сторона 2: Общество; Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Прекращение денежных обязательств Стороны 1 перед Стороной 2, вытекающие из Договора займа №И/ГХ-АК2 от 23.01.2018 г. и Договора займа б/н от 29.08.2017 г. путем зачета встречных однородных требований Стороны 2 перед Стороной 1, возникших из Соглашения о переводе долга от 20.11.2018 г. в размере 3 559 064 326,64 (Три миллиарда пятьсот пятьдесят девять миллионов шестьдесят четыре тысячи триста двадцать шесть) рублей 64 копейки. После проведенного зачета денежных обязательств: 1. Сторона 1 перед Стороной 2 имеет обязательства по возврату денежных средств по Договору займа б/н от 29.08.2017 г. в размере: 235 803 097,94 (Двести тридцать пять миллионов восемьсот три тысячи девяносто семь) рублей 94 копейки. Денежные обязательства Стороны 1 перед Стороной 2, вытекающие из Договора займа №И/ГХ-АК2 от 23.01.2018 г., прекращены в полном объеме. 2. Денежные обязательства Стороны 2 перед Стороной 1 по соглашению, прекращены в полном объеме. Дата зачета (дата погашения задолженности по указанным выше требованиям и отражения в бухгалтерском учете Сторон) 20 ноября 2018 года.
Цена сделки	Не более 3 559 064 350 (Трех миллиардов пятисот пятидесяти девяти миллионов шестидесяти четырех тысяч трехсот пятидесяти) рублей
Срок исполнения обязательства	До момента исполнения сторонами обязательств по Соглашению о зачете.
Заинтересованные лица	1. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 67,296% акций ПАО «ИНГРАД» и долей в размере 67,296% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл»); 2. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 74,69% акций ПАО «ИНГРАД» и косвенно долей в размере 74,69% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл»); 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Публичное акционерное общество «ИНГРАД» владеет на дату совершения сделки долей в размере 100% уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл»).

26. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа № 11122018 от 11.12.2018 г. – со следующими существенными условиями:	
Дата совершения сделки	«11» декабря 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «07 декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «07 декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Займодавец: Общество; Заемщик: Акционерное общество «Инград» (ОГРН 1147746892061). Выгодоприобретатель: Общество.
Предмет сделки	Займодавец передаёт в собственность Заёмщика денежные средства в размере до 17 000 000 000 (Семнадцати миллиардов) рублей, далее – «Сумма займа», а Заёмщик обязуется принять и возвратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором займа № 11122018 от 11.12.2018 г.
Размер процентов	9% (Девять процентов) годовых
Сумма сделки	Не более 20 060 000 000 (Двадцати миллиардов шестидесяти миллионов) рублей.
Срок исполнения обязательства	Сумма займа/часть Суммы займа, указанная в Договоре, выдаётся Заёмщику на 2 (Два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. Срок действия Договора может быть увеличен по письменному соглашению Сторон.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» владеет на дату совершения сделки 74,69% акций ПАО «ИНГРАД» и косвенно 74,69% акций АО «Инград»); 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (Авдеев Роман Иванович косвенно владеет на дату совершения сделки 67,296% акций ПАО «ИНГРАД» и 67,296% акций АО «Инград»); 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке, является стороной и выгодоприобретателем по сделке (Публичное акционерное общество «ИНГРАД» владеет на дату совершения сделки 100% акций АО «Инград»); 4. Единоличный исполнительный орган Общества - Президент Поселёнов Павел Александрович, занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (Поселёнов Павел Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и «АО «Инград» не владеет); 5. Члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович на дату совершения сделки акциями ПАО «ИНГРАД» и «АО «Инград» не владеют).

27. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора поручительства №4П/0341-16-2-0 от «25» декабря 2018 г. – со следующими существенными условиями:	
---	--

Дата совершения сделки	«25» декабря 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «21» декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «21» декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Стороны сделки	Кредитор: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (ОГРН 1027739019142); Поручитель: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Флагман» (ОГРН 1047796309527).
Предмет сделки	Поручитель обязывается перед Кредитором отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Флагман», ИНН 7719515280, ОГРН 1047796309527, место нахождения 141200, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, автодорога Ярославское шоссе, 36-й километр, владение 1, строение 1 (далее – Должник) его обязательств по заключенному в г. Москве между Кредитором и Должником (далее также – Заемщик) Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) №0341-16-2-0 от «22» августа 2016 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от «10» ноября 2016 г., Дополнительного соглашения №2 от «17» февраля 2017 г., Дополнительного соглашения №3 от «21» ноября 2017 г., Дополнительного соглашения №4) с последующими изменениями и дополнениями, в том числе обязательств, которые возникнут в будущем.
Срок исполнения обязательств	Срок полного окончательного погашения задолженности по Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) №0341-16-2-0 от «22» августа 2016 г. не позднее «01» декабря 2023 года включительно. Поручительство прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства.
Сумма сделки	Не более 1 445 129 435 (Одного миллиарда четырехсот сорока пяти миллионов ста двадцати девяти тысяч четырехсот тридцати пяти) рублей.
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке, является стороной по сделке; 4. Члены Совета директоров эмитента Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, непосредственно контролирующего выгодоприобретателя по сделке.

28. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора поручительства №ЗП/2221/15 от «25» декабря 2018 г. – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	«25» декабря 2018 года
Дата согласования (одобрения) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «21» декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества
Орган Общества, принявший решение о согласовании (одобрении) сделки	В соответствии со ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ «21» декабря 2018 года Общество направило извещение о сделке членам Совета директоров Общества

Стороны сделки	Кредитор: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (ОГРН 1027739019142); Поручитель: Общество; Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Флагман» (ОГРН 1047796309527).
Предмет сделки	Поручитель обязывается перед Кредитором отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Флагман», ИНН 7719515280, ОГРН 1047796309527, место нахождения 141200, Московская область, Пушкинский район, г. Пушкино, автодорога Ярославское шоссе, 36-й километр, владение 1, строение 1 (далее – Должник) его обязательств по заключенному в г. Москве между Кредитором и Должником (далее также – Заемщик) Кредитному договору об открытии кредитной линии (с установленным лимитом задолженности) №2221/15 от «26» марта 2015 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от «25» сентября 2015 г., Дополнительного соглашения №2 от «10» ноября 2016 г., Дополнительного соглашения №3 от «21» ноября 2017 г., Дополнительного соглашения №4 от «18» октября 2018 г., Дополнительного соглашения №5) с последующими изменениями и дополнениями, в том числе обязательств, которые возникнут в будущем.
Срок исполнения обязательств	«31» декабря 2023 г.
Сумма сделки	Не более 1 207 309 915 (Одного миллиарда двухсот семи миллионов трехсот девяти тысяч девятисот пятнадцати) рублей
Заинтересованные лица	1. Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке; 2. Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке; 3. Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке, является стороной по сделке; 4. Члены Совета директоров эмитента Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, непосредственно контролирующего выгодоприобретателя по сделке.

II. КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. N 208-ФЗ крупными сделками, в течение 2018 года Обществом не совершались.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Заявление Совета директоров Общества о соблюдении принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

Настоящим Совет директоров ПАО «ИНГРАД» заявляет, что принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом корпоративного управления, соблюдаются Обществом в части большинства рекомендаций, положения же, соблюдаемые на текущий момент частично либо несоблюдаемые, планируются Обществом к максимальному приведению в соответствие с перечнем ключевых рекомендаций, отраженных в Кодексе корпоративного управления.

Основными целями корпоративного управления являются создание действенной системы обеспечения сохранности предоставленных акционерами средств и их эффективного использования, обеспечение защиты прав и равное отношение к акционерам, а также минимизация рисков, с которыми сопряжена деятельность Общества.

Общество осознает важность использования корпоративного управления в качестве одного из основных инструментов обеспечения устойчивости Общества и её долговременного успешного развития. Для целей максимизации соответствия Системы корпоративного управления Общества Кодексу корпоративного управления осуществлена адаптация структуры и компетенций органов управления Общества, разработана и внедрена необходимая нормативная документация.

Совет директоров подтверждает, что настоящий Годовой отчет содержит достоверную и актуальную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления в течение 2018 года, а также за период после отчетной даты до даты утверждения Годового отчета ПАО «ИНГРАД» Советом директоров Общества.

Краткое описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления Общества

Платформой для построения Системы корпоративного управления Общества выступили принципы и положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ПАО Московская биржа, при неукоснительном соблюдении норм действующего законодательства Российской Федерации, положений Устава Общества, а также с учетом требований Правил листинга ПАО Московская биржа.

Описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления приведено в разделе «Корпоративное управление» Годового отчета ПАО «ИНГРАД».

ОТЧЕТ				
О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ				
Настоящий Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен Советом директоров ПАО «ИНГРАД» на заседании 24 мая 2019 года, Протокол № 260 от 27.05.2019 г. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем Отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления в течение 2018 года.				
№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом			
1.1.1.	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	1. В открытом доступе находится внутренний документ общества, утверждённый общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения общего собрания. 2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как электронная почта Корпоративного секретаря, позволяющий акционерам высказать своё мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные действия предпринимались обществом накануне каждого общего собрания, прошедшего в отчётный период.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

1.1.2.	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	1. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 21 день до его проведения. В указанные сроки сообщение о проведении общего собрания акционеров должно быть размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". 2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение. 3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в совет директоров и ревизионную комиссию общества.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.1.3.	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом.	1. В отчетном периоде, акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества накануне и в ходе проведения годового общего собрания. 2. Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения), по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетных период, была включена в состав материалов к общему собранию акционеров. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.1.4.	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	1. В отчетном периоде, акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года, вносить предложения для включения в повестку дня годового общего собрания акционеров. 2. В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с Уставом Общества акционеры имели возможность в течение 100 дней после окончания финансового года внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров
1.1.5.	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.	Внутренний документ (внутренняя политика) общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

		бюллетеня, заверенного счетной комиссией.		
1.1.6.	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	<p>1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов.</p> <p>2. Кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование.</p> <p>3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В силу высокой занятости не все кандидаты в органы управления и контроля присутствовали на собраниях, однако акционеры имели возможность получения ответов на вопросы через Корпоративного секретаря.</p> <p>Акционеры имели возможность участия в собрании акционеров путем заполнения бюллетеня в электронном формате.</p>
1.2	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1.	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	<p>1. В обществе разработана, утверждена советом директоров и раскрыта дивидендная политика.</p> <p>2. Если дивидендная политика общества использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В Обществе разработано, утверждено Советом директоров и раскрыто Положение о Дивидендной политике, согласно п. 2.2. которого Совет директоров Общества при определении рекомендованного Общему собранию акционеров размера дивидендов ориентируется на величину чистой прибыли по данным финансовой отчетности Общества, составленной в соответствии с Российскими стандартами финансовой отчетности Общества. При этом Общество планирует осуществить внесение изменений в Положение О Дивидендной политике в ближайшие два года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления</p>
1.2.2.	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества	Дивидендная политика общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с п. 4.10 Положения О дивидендной политике при принятии решения о выплате дивидендов Общество учитывает ограничения, установленные законодательством Российской Федерации по выплате дивидендов акционерным обществом. Согласно п. 2.2. Положения О дивидендной политике Совет директоров Общества при определении рекомендованного Общему собранию акционеров размера дивидендов ориентируется на величину чистой прибыли по данным финансовой отчетности Общества, составленной в соответствии с

				Российскими стандартами финансовой отчетности Общества. При этом Общество планирует осуществить внесение изменений в Положение О Дивидендной политике в течение одного два года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления
1.2.3.	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.2.4.	Общество стремится к исключению использования иными акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру получения согласия на совершение или последующего одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Общество рассматривает возможность внесения соответствующих изменений во внутренние документы в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления в ближайшие четыре года
1.3.	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества.			
1.3.1.	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, совет директоров уделит надлежащее внимание.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.3.2.	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
1.4.1	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на	Качество и надежность осуществляемой регистратором общества деятельности по ведению	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается	

	акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям общества и его акционеров.	<input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1	Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.			
2.1.1.	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества.	<p>1. Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов.</p> <p>2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии общества.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Совет директоров имеет закрепленные в Уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. В течение отчетного периода отчет единоличного исполнительного органа о выполнении стратегии Общества Советом директоров Общества не рассматривался, однако Президент Общества на регулярной основе информирует Совет директоров о ходе и результатах работы, а также об исполнении поручений. Общество планирует рассмотреть целесообразность внесения изменений в порядок отчетности единоличного исполнительного органа в будущем.
2.1.2.	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества.	В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрению критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде Советом директоров Общества указанные вопросы не рассматривались, однако в ближайшей перспективе в Обществе запланирован пересмотр и актуализация принятой ранее стратегии, вследствие чего будет возобновлена практика рассмотрения вопросов, связанных с ходом исполнения стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) Общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов Общества на очных заседаниях Совета директоров.
2.1.3.	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	<p>1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.</p> <p>2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля общества в течение отчетного периода.</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	<p>В отчетном периоде Совет директоров утвердил Положение о Политике в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля.</p> <p>Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. Общество планирует в ближайшее время внедрить практику оценки системы управления рисками и</p>

				внутреннего контроля Советом директоров.
2.1.4.	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам общества и иным ключевым руководящим работникам общества.	<p>1. В обществе разработана и внедрена одобренная советом директоров политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества.</p> <p>2. В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Определение размера вознаграждения членов Совета директоров в соответствии с п. 17.1.23 Устава Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров. При этом, в соответствии с п.25.2.14 Устава Общества Совет директоров предоставляет Общему собранию акционеров рекомендации по размеру выплачиваемых членам Совета директоров и Ревизору вознаграждений, компенсаций и рекомендации по определению размера заработной платы. Также в соответствии с п.25.2.11 Устава компетенцией Совета директоров, в том числе, является утверждение Трудового договора с Президентом Общества и размеров выплачиваемых ему вознаграждений и компенсаций. Общество рассматривает возможность внедрения политики по вознаграждению и возмещению расходов членов Совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества в ближайшие четыре года.
2.1.5.	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов.	<p>1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества.</p> <p>2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1.6.	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества.	<p>1. Совет директоров утвердил положение об информационной политике.</p> <p>2. В обществе определены лица, ответственные за реализацию информационной политики.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.1.7.	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества.	В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел вопрос о практике корпоративного управления	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода Совет директоров не рассматривал вопросы, касающиеся практики корпоративного управления.
2.2	Совет директоров подотчетен акционерам общества			

2.2.1.	Информация о работе Совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1. Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы Совета директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. Оценка работы Совета директоров планируется Обществом к проведению в ближайшей перспективе.
2.2.2.	Председатель Совета директоров доступен для общения с акционерами общества	В Обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять Председателю Совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.3	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров			
2.3.1.	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами Совета директоров	1. Принятая в Обществе процедура оценки эффективности работы Совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов Совета директоров. 2. В отчетном периоде Советом директоров была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т.д.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.3.2.	Члены Совета директоров Общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании Совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной Советом директоров, а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса корпоративного управления и письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, включая сведения о владении акциями и занимаемых должностях в органах управления других организаций, а также письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров. В 2018 году в рамках предоставления информации к общим собраниям акционеров направлялись сведения о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102-107 Кодекса корпоративного управления
2.3.3.	Состав Совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	В рамках процедуры оценки работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде, Совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров Общества в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров Общества.
2.3.4.	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность	В рамках процедуры оценки совета директоров, проведенной в отчетном периоде, совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета в 2018 году не была проведена. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров

	формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют.			
2.4	В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
2.4.1.	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102-107 Кодекса	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.4.2.	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	1. В отчетном периоде, совет директоров составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период совет директоров по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов совета директоров, которых общество указывает в годовом отчете в качестве независимых директоров. 3. В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Анализ соответствия независимых членов Совета директоров критериям независимости осуществляется единоличным исполнительным органом и корпоративным секретарем на ежеквартальной основе. Сведения о независимых директорах содержатся в ежеквартальных отчетах, а также в годовом отчете, предварительно утверждаемом Советом директоров

2.4.3.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.4.4.	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий.	Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются совету директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.5	Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров.			
2.5.1.	Председателем совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров.	<p>1. Председатель совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор.</p> <p>2. Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества</p>	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров определены в Положении О Совете директоров Общества, однако, Председатель Совета директоров не является независимым директором. Несмотря на это, г-н Авдеев Р.И., избранный в отчетном периоде Председателем Совета директоров, является лицом, обладающим достаточными опытом, профессионализмом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способен выносить объективные, независимые суждения, действовать, исходя из интересов всех участников системы корпоративного управления. Решением Совета директоров может быть избран старший независимый директор.
2.5.2.	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров.	Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности совета директоров в отчетном периоде.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Оценка работы Совета директоров в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров.
2.5.3.	Председатель Совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	Обязанность Председателя Совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам Совета директоров по вопросам повестки заседания Совета директоров закреплена во внутренних документах Общества	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6	Члены Совета директоров действует добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.			
2.6.1.	Члены Совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с	1. Внутренними документами Общества установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается	

	учетом равного отношения к акционерам Общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или Комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы Общества предусматривают, что член Совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В Обществе установлена процедура, которая позволяет Совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет Общества	<input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6.2.	Права и обязанности членов Совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах Общества.	В Обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов Совета директоров	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.6.3.	Права и обязанности членов Совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	<p>1. Индивидуальная посещаемость заседаний Совета и Комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывалась в рамках процедуры оценки Совета директоров, в отчетном периоде.</p> <p>2. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о включении в список кандидатур для голосования по выборам в органы управления иных организаций или о согласии занять должность единоличного или стать членом коллегиального исполнительных органов иных организаций и незамедлительно после избрания (назначения) в органы управления иных организаций - о таком избрании (назначении).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
1.6.4.	Все члены Совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации Общества. Вновь избранным членам Совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе Совета директоров.	<p>1. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся Общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы обязаны предоставить соответствующую информацию и документы.</p> <p>2. В Обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов Совета директоров.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.7	Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров.			
2.7.1.	Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, с	Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается	

	учетом масштабов деятельности и стоящих перед Обществом в определенный период времени задач		<input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.7.2.	Во внутренних документах Общества закреплён порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	В Обществе утверждён внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
2.7.3.	Форма проведения заседания Совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	Уставом или внутренним документом Общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления) должны рассматриваться на очных заседаниях Совета	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Положением О Совете директоров Общества предусмотрен перечень вопросов, которые должны рассматриваться на очных заседаниях, однако перечень вопросов несколько меньше по сравнению с перечнем, приведенным в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления. Перечень сформирован, исходя из сложившейся в Обществе практики проведения очных заседаний Совета директоров. Общество рассматривает возможность корректировки положений внутренних документов с целью приведения в соответствие с Кодексом корпоративного управления в ближайшие четыре года.
2.7.4.	Решения по наиболее важным вопросам деятельности Общества принимаются на заседании Совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	Уставом Общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса корпоративного управления, должны приниматься на заседании Совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в три четверти голосов, или же большинством голосов всех избранных членов Совета директоров	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с действующей редакцией Устава Общества решения по вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании. Обществом в ближайшие два года будет рассмотрена целесообразность внесения изменений в устав, касающихся ужесточения требований к кворуму при принятии решений Советом директоров по наиболее важным вопросам
2.8	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности Общества			
2.8.1.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, создан Комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1. Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Комитет по аудиту сформирован исключительно из независимых директоров. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления.

		3. По крайней мере один член Комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4. Заседания Комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.		Независимые директора обладают опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. Заседания Комитета по аудиту проводились раз в полгода в течение отчетного периода.
2.8.2.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан Комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся Председателем Совета директоров.	1. Советом директоров создан Комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2. Председателем Комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является Председателем Совета директоров. 3. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе создан Комитет по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров, в состав которого входит один независимый директор. Председатель Комитета по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров не является независимым директором. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе большинство задач, содержащихся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.
2.8.3.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.	1. Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2. Во внутренних документах общества, определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе не создан Комитет по номинациям, Председатель Совета директоров обеспечивает преемственность в работе Совета директоров и предпринимает меры, необходимые для повышения эффективности работы Совета директоров Общества. Общество рассматривает возможность создания Комитета по номинациям в ближайшие четыре года.
2.8.4.	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету,	В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам совета директоров и целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В 2018 году Совет директоров утвердил составы комитетов при Совете директоров и новые Положения о комитетах, новые комитеты не создавались. В ближайшей перспективе Совет директоров Общества планирует рассмотреть вопрос о соответствии состава его комитетов задачам Совета директоров и целям деятельности Общества, а также рассмотреть необходимость создания дополнительных комитетов.

3.1.1.	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В обществе принят и раскрыт внутренний документ - положение о корпоративном секретаре. 2. На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов совета директоров и исполнительного руководства общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе принято и раскрыто Положение О Корпоративном секретаре. Биографическая информация о Корпоративном секретаре, с таким же уровнем детализации, как для членов Совета директоров и исполнительного руководства Общества представляется в составе годового отчета, на сайте Общества раскрыты контакты Корпоративного секретаря
3.1.2.	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.	Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение корпоративного секретаря.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
4.1	Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.			
4.1.1.	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества.	В обществе принят внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Решением Совета директоров Общества утверждено Положение о Комитете по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров Общества. Решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров за участие в работе Совета и членам Комитетов по аудиту принимается Общим собранием акционеров, дополнительное вознаграждение, какие-либо компенсации членам Совета директоров в течение отчетного периода не выплачивались. Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа определяется Советом директоров и зафиксирован в трудовом договоре с президентом. В отношении вознаграждения ключевых руководящих сотрудников применяется Положение об оплате труда Общества и Положение о премировании сотрудников Общества
4.1.2.	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за	В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде Комитет по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров не рассматривал политику по вознаграждениям и практику ее внедрения. В ближайшей перспективе Комитет по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров Общества планирует

	внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости - пересматривает и вносит в нее коррективы.			рассмотреть и утвердить политику по вознаграждениям и практику ее внедрения.
4.1.3.	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе обеспечивается прозрачная система определения размера вознаграждения членов органов управления, определенная в Уставе, Положение О Совете директоров, система вознаграждения ключевых руководящих сотрудников определяется Положением об оплате труда Общества и Положением о премировании сотрудников Общества.
4.1.4.	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению.	В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Правила возмещения расходов ключевых руководящих работников общества определены Положением об оплате труда.
4.2	Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.			
4.2.1.	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членом совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров.	Фиксированное годовое вознаграждение являлось единственной денежной формой вознаграждения членов совета директоров за работу в Совете директоров Общества.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В соответствии с п.п.17.1.23 Устава Общества общее собрание акционеров Общества устанавливает размер вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров. В текущем периоде в соответствии с решением годового Общего собрания акционеров Общества от 29.06.2018 г., членам Совета директоров Общества, соответствующим критериям независимости, предусмотренным Правилами листинга ПАО Московская биржа и Положением о Совете директоров Общества, установлено вознаграждение на период до даты проведения следующего годового Общего собрания акционеров.

4.2.2.	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не участвуют в опционных программах.	Если внутренний документ (документы) - политика (политики) по вознаграждению общества предусматривают предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Внутренние документы Общества не предусматривают предоставление акций Общества членам Совета директоров
4.2.3.	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
4.3	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата.			
4.3.1.	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	1. В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. В обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В течение отчетного периода единоличному исполнительному органу и ключевым руководящим сотрудникам Общества выплачивалось только вознаграждение, определенное трудовыми договорами, заключенными с данными лицами
4.3.2.	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов	1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных	<input type="checkbox"/> соблюдается	Положение о премировании сотрудников Общества определяет механизмы, не предполагающие

	исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества).	ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества). 2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее, чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества.	<input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	мотивацию сотрудников с использованием акций Общества.
4.3.3.	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.1	В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.			
5.1.1.	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннем контроле четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.1.2.	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	Исполнительные органы общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными ими руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.1.3.	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем	1. В обществе утверждена политика по противодействию коррупции. 2. В обществе организован доступный способ информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе организован доступный способ информирования Совета директоров или Комитета по аудиту при Совете директоров о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур. Политика по

	состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков.	нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества.		противодействию коррупции не утверждена, при этом положения о противодействии коррупции содержатся в Положении о политике в области организации управления рисками и внутреннего контроля
5.1.4.	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	В течение отчетного периода, совет директоров или комитет по аудиту совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав годового отчета общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде Совет директоров не проводил оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Общества. Общество планирует внедрить практику оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Советом директоров в ближайшей перспективе.
5.2	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организывает проведение внутреннего аудита.			
5.2.1.	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров.	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров или комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
5.2.2.	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками. 2. В обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В отчетном периоде оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками Общества не проводилась. В Обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками. Общество планирует внедрить практику оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Советом директоров в ближайшей перспективе.
6.1	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			

6.1.1.	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением обществом его информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Советом директоров Общества утверждена информационная политика Общества, однако в отчетном периоде Совет директоров не рассматривал вопросы, связанные с соблюдением Обществом информационной политики. Планируется внедрение практики рассмотрения оценки соблюдения Обществом информационной политики в ближайшие два года
6.1.2.	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров 3. В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в Обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в Обществе, в том числе на сайте Общества в сети Интернет. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и Совета директоров, независимости членов Совета директоров и их членстве в комитетах Совета директоров. Лицо, контролирующее Общество, не предоставляло Обществу меморандум относительно планов в отношении корпоративного управления в Обществе.
6.2	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами			
6.2.1.	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.	1. В информационной политике общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку общества и стоимость его ценных бумаг и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации. 2. В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

6.2.2.	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	1. В течение отчетного периода общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В годовой отчет общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением. 2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
6.2.3.	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год.	1. Годовой отчет общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности общества и его финансовых результатах. 2. Годовой отчет общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Годовой отчет Общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности Общества и его финансовых результатах. Общество рассматривает возможность внедрения практики включения в состав годового отчета информации об экологических и социальных аспектах деятельности Обществ в ближайшие два года.
6.3	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Информационная политика общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Информационная политика Общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации по запросу акционеров, касающихся Общества. Общество планирует внести изменения в принятую Информационную политику в ближайшие два года в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления
6.3.2.	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	1. В течение отчетного периода, общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации, либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	

7.1	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.			
7.1.1.	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества.	1. Уставом общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации. 2. Уставом общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум: реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Принятие решений о реорганизации, совершении Обществом существенных сделок, увеличении или уменьшении уставного капитала Общества отнесено Уставом Общества к компетенции Совета директоров и Общего собрания акционеров
7.1.2.	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества.	В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	В Обществе предусмотрена возможность направления членом Совета директоров особого мнения по вопросам повестки дня заседания Совета директоров
7.1.3.	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, - дополнительные меры, защищающие права и	1. Уставом общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством минимальные критерии отнесения сделок общества к существенным корпоративным действиям. 2. В течение отчетного периода, все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	Уставом Общества с учетом специфики деятельности Общества расширен перечень сделок, по которым требуется принятие решения о согласии на совершение или о последующем одобрении Советом директоров Общества. В течение отчетного периода были случаи последующего одобрения сделок уполномоченными органами управления в связи с необходимостью оперативного заключения договоров для нормального осуществления Обществом хозяйственной деятельности.

	законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.			
7.2	Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.			
7.2.1.	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	В течение отчетного периода общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях общества, включая основания и сроки совершения таких действий.	<input checked="" type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input type="checkbox"/> не соблюдается	
7.2.2.	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	1. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. 3. Внутренние документы общества предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества.	<input type="checkbox"/> соблюдается <input type="checkbox"/> частично соблюдается <input checked="" type="checkbox"/> не соблюдается	Общество привлекает независимого оценщика для определения стоимости приобретаемого/отчуждаемого имущества, а также стоимости приобретения и выкупа акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Перечень оснований, по которым члены Совета директоров Общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках Общества, соответствует главе XI Федерального закона «Об акционерных обществах». В будущем Общество планирует внести изменения во внутренние документы Общества в соответствии с настоящими требованиями Кодекса корпоративного управления.

Описание методологии, по которой Обществом проводилась оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления

Общество при оценке соблюдения принципов корпоративного управления руководствовалось следующими критериями:

- Соблюдение прав акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав;
- Формирование Совета директоров, являющегося эффективным и профессиональным органом управления;
- Наличие Корпоративного секретаря Общества, обеспечивающего эффективное взаимодействие всех субъектов корпоративного управления;

- Наличие системы вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников;
- Создание в Обществе эффективно функционирующей системы управления рисками и внутреннего контроля;
- Раскрытие информации об Обществе, информационная политика Общества, обеспечивающие прозрачность деятельности Общества;
- Установление справедливых условий при реализации существенных корпоративных действий.

Оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом Корпоративного управления, осуществлена методом анализа и сопоставления внутренних стандартов и процедур с рекомендациями Кодекса.

Методика оценки соблюдения принципов корпоративного управления включает в себя 79 вопросов в соответствии с приведенной выше таблицей. Обществом полностью соблюдаются 37 из 79 ключевых рекомендаций Кодекса корпоративного управления, что составляет 46,84 %, 27 рекомендации соблюдаются частично, таким образом, полностью или частично соблюдается более 81 % рекомендаций Кодекса корпоративного управления. В ближайшие два года Общество планирует осуществить комплекс мер, направленных на устранение несоответствия отдельным рекомендациям Кодекса корпоративного управления и повышения уровня корпоративного управления. Более подробное описание планируемых Обществом действий по совершенствованию практики корпоративного управления приведено в отчете о соблюдении Кодекса корпоративного управления.

Приложение 5

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Главной задачей деятельности Общества является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации, что сопряжено с непрямым ростом прибыльности, который обеспечивается, в том числе, посредством выстраивания и эффективного функционирования системы управления рисками. Система риск-менеджмента является, фактически, фундаментом всех управленческих процессов и важнейшим элементом внутреннего контроля компаний, функционирующих в условиях рыночной экономики.

Политика Общества в области риск-менеджмента подразумевает своевременную идентификацию потенциальных и реальных рисков, их оценку, определение предельно допустимого уровня риска по отдельным операциям и предупреждение рисков с целью минимизации их возможного эффекта на финансовое положение Общества.

В соответствии с действующим Положением о системе внутреннего контроля и управления рисками, утвержденным решением Совета директоров Общества, основными задачами Системы внутреннего контроля и управления рисками являются:

- своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Эмитента, эффективное управление данными рисками, в т.ч. эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;
- совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками Общества;
- создание надежной информационной основы в части Системы управления рисками и внутреннего контроля для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;
- обеспечение построения оптимальной организационной структуры, соответствующей потребностям Общества, на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Президентом, Ревизором, Департаментом внутреннего аудита, и иными должностными лицами, и сотрудниками Общества.
- создание условий для своевременной подготовки и предоставления достоверной отчетности, а также информации, подлежащей раскрытию в соответствии с действующим законодательством;
- сохранность активов Общества и эффективность использования ресурсов Общества;
- соблюдение законодательства и установленных внутренних процедур;
- выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;
- защита интересов акционеров Общества, проверка контрагентов, а также предотвращение и разрешение конфликтов интересов.

В настоящем разделе приведен анализ основных рисков, с которыми сталкивается Общество в процессе основной хозяйственной деятельности.

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Общество зарегистрировано в г. Москве и осуществляет свою деятельность на рынке строительства и недвижимости Москвы и Московской области, в связи с чем в настоящем разделе рассмотрены риски рынка, присущие отрасли в регионе присутствия Общества.

Состояние отрасли по итогам 2018 года и основные тенденции развития

Согласно данным Минстроя, в России в 2018 году было введено 75 млн кв. м жилья, что ниже показателя 2017 г. на 5,6%. Рынок недвижимости Москвы и Московской области стоит особняком среди остальных регионов Российской Федерации в силу широкого спектра факторов, в первую очередь, социально-экономических, так, в 2018 году застройщики, работающие в данном регионе, продали жилья на рекордную сумму — более 1 трлн руб. (по данным ЦИАН). Лидерами по объему выручки стали: ГК «ИНГРАД», ГК ПИК и «Самолет Девелопмент».

Что касается количества проектов, 2018 год для первичного рынка жилья в Москве охарактеризовался процессом реализации 327 (в 2017 году – 310) проектов застройки — максимальным показателем за всю историю. В течение 2018 года в Москве, по данным Росреестра, было зарегистрировано 79,6 тыс. сделок по договорам долевого участия (по данным ЦИАН), в 2017 году – 54,2 тыс. Спрос на квартиры в московских новостройках превысил прошлогодний примерно на 40%, согласно оценкам участников рынка, наибольшая доля сделок совершена с квартирами сегмента комфорт-класса.

Средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке Москвы, по данным аналитиков, по итогам 2018 года составила 227,1 тыс. руб., что на 4% выше значения данного показателя по состоянию на начало 2018 года. Что касается сегментов рынка, рост стоимости составил: 18% в эконом-классе, 5% - в комфорт-классе. В сегментах бизнес и элит средняя цена по итогам 2018 года

уменьшилась на 2%.

По итогам 2018 года по данным Росреестра в Подмоскowie было зарегистрировано 85,3 тыс. ДДУ, что на 10% меньше, чем в 2017 году (94,6 тыс. ДДУ), при этом доля ипотечных сделок остается стабильно высокой - на уровне 58%.

Объем предложения на подмосковном рынке первичной жилой недвижимости массового сегмента уменьшился за 2018 год на 13%, что обусловлено стабильным спросом на подмосковное жилье, а также уходом некоторых застройщиков с рынка. Данный сегмент демонстрирует стабильный ценовой уровень: за год средняя цена квадратного метра увеличилась на 3% и составила 85,1 тыс. рублей. В целом, 2018 год охарактеризовался ростом девелоперской активности: в реализацию вышло сразу 24 новых проекта (в 2017 году – 13 проектов), совокупная площадь квартир, вышедших в проектах, составила более 4,3 млн кв. м., при этом, 75% новых ЖК возводятся в пределах 10 км от МКАД.

Самым дорогим подмосковным направлением остается запад, здесь средняя цена за квадратный метр составляет 93,3 тыс. рублей, самым доступным – северо-восток, где средняя цена квадратного метра составила 75 тыс. рублей.

Драйверами рынка Московского региона в 2018 году выступили:

- снижение ипотечных ставок (за 2018 год средняя ипотечная ставка снизилась более, чем на 1%; потенциал данного фактора исчерпан, с начала 2019 года банки начинают повышать ставки по ипотеке, пионером выступил ПАО «Сбербанк»).
- внесение поправок в Федеральный закон №214—ФЗ, переводящих отрасль на проектное финансирование с 1 июля 2019 г. О подготовке к введению данных поправок участникам рынка было известно, вследствие чего первая половина 2018 г. охарактеризовалась рекордным количеством разрешений, полученных застройщиками, строительство объектов в соответствии с которыми можно осуществлять по прежним нормам 214-ФЗ.
- планы Правительства по увеличению в 2019 году размера взноса в Фонд защиты прав дольщиков в 5 раз: с 1,2% до 6%.
- повышение с 2019 года налога на добавленную стоимость и акциза на топливо, что непременно скажется на себестоимости строительства;
- ослабление рубля и появление информации о возможном курсе на дедолларизацию экономики, что простимулировало активность покупателей, имевших сбережения; при этом, по данным НИУ ВШЭ, при росте индекса обменного курса на 1% цена жилого «квадрата» в Москве повышается на 810 руб. в силу того, что несмотря на снижение доли импорта в строительстве, в столичных новостройках еще используется зарубежное оборудование в немалых объемах. По прогнозам аналитиков, рынок первичной недвижимости в регионе в 2019 году будет охарактеризован следующими тенденциями:
- - повышение концентрации рынка в силу вступления в силу поправок в 214-ФЗ,
- - повышение цен на объекты недвижимости ориентировочно на 10-15% по оценкам экспертов, в том числе, вследствие:

а) роста издержек застройщиков в силу возникновения дополнительной статьи расходов вследствие обязанности привлекать заемные ресурсы для реализации проектов (ранее застройщиками использовались, фактически, бесплатные средства дольщиков, перечисляемые застройщикам напрямую). По мнению аналитиков ЕУ, стоимость банковского финансирования для застройщиков может составить 3-6%, по оценкам российских властей – 6-8%;

б) дальнейшего ослабления курса национальной валюты в силу очередного готовящегося пакета санкций США и возобновления Банком России валютных интервенций;

- снижение спроса на первичное жилье в силу ожидаемого подорожания ипотеки, общего продолжающегося снижения платежеспособности населения, значительного объема средств/сбережений, направленных покупателями на приобретение недвижимости в 2018 году; сочетание низкой платёжеспособности населения с искусственным всплеском покупательской активности стандартно приводит к исчерпанию спроса будущих периодов;

Среди наиболее значимых рисков, с которыми Общество сталкивается в процессе своей хозяйственной деятельности, следует выделить следующие:

Риски, связанные с изменениями в регулировании отрасли

В июле 2018 г. внесены поправки в Федеральный закон 214-ФЗ, представленные существенными регуляторными изменениями, фактически, завершившими эпоху долевого строительства в России и обозначившими переход отрасли на проектное финансирование.

Данный механизм призван защитить интересы конечных покупателей недвижимости вследствие обострившейся в последние годы ситуации с обманутыми дольщиками.

Нововведения в части обязательного использования застройщиками эскроу-счетов вступят в силу с 01.07.2019 г., однако на текущий момент некоторые практические аспекты внедрения новых норм требуют уточнения и совместного обсуждения застройщиками, банками и регулятором, в частности, методологический порядок работы банков по ведению эскроу-счетов,

порядок и нормы резервирования, объем ответственности банков, стоимость необходимого проектного финансирования и т.п.

Изменения в порядке финансирования строительной отрасли с высокой долей вероятности спровоцируют повышение концентрации рынка за счет прогнозируемого ухода мелких игроков вследствие ограничения доступа к заемным финансовым ресурсам, нехватки оборотных средств для обеспечения 10%-й доли собственных средств застройщика в общем объеме финансовых затрат на проект, а также качественных ограничений, касающихся особенностей и результатов деятельности застройщика.

В данной связи потенциально возможна реализации рисков, связанных с:

- несвоевременностью привлечения внешнего финансирования в необходимом объеме, в порядке и на условиях, продиктованных законодательством. Общество является одним из крупнейших застройщиков Москвы и Московской области с безупречной кредитной историей, репутацией надежного и финансово стабильного партнера, имеющим многолетние, сложившиеся отношения с крупнейшими российскими финансовыми институтами, с которыми Общество в настоящее время находится в процессе обсуждения системы и алгоритмов предстоящей работы в соответствии с изменившимся регулированием для целей минимизации указанного риска;
- снижением рентабельности проектов и, как следствие, снижением прибыльности Общества. Нивелирование данного риска планируется осуществлять посредством используемой Обществом системы эффективного управления издержками и путем внесения корректировок в подход к ценообразованию и поиск более дешевых инструментов и источников внешнего финансирования;
- снижением спроса на объекты недвижимости. Очевидно, что данный риск в большей степени находится вне зоны влияния Общества вследствие глобальности природы его возникновения, в частности, состояния экономики России, платежеспособности потенциальных приобретателей продукции, деятельности конкурентов. При этом, управление данным риском в своей части является одной из основных задач риск-менеджмента Общества, включающей в себя, в том числе:
 - ✓ первоочередную концентрацию на качестве производимой продукции и оказываемых услуг;
 - ✓ разработку и операционализацию эффективной маркетинговой стратегии, предполагающей, помимо прочего, анализ и прогнозирование спроса на продукцию, анализ действующих и разработку/использование новых каналов и инструментов продаж, рекламы проектов и наращивания клиентской базы, поддержание репутации информационно прозрачного застройщика;
 - ✓ эффективное управление издержками и формирование/поддержание конкурентоспособной ценовой политики;

Резюмируя, важно отметить, что Общество зарекомендовало себя в качестве надежного застройщика, возводящего объекты недвижимости, отвечающие самым высоким требованиям и ожиданиям, при этом, основная доля в портфеле проектов Общества представлена объектами наиболее востребованного и ликвидного комфорт-класса, что дает основания полагать, что возможное снижение спроса будет частично скорректировано посредством конкурентных преимуществ Общества.

Риски, связанные с усилением конкуренции среди крупных игроков

Исторически деятельность в сфере строительства и недвижимости в России характеризовалась высоким уровнем конкуренции: в последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Однако, как было отмечено ранее, одной из предполагаемых тенденций отрасли в 2019 году станет повышение концентрации рынка вследствие кардинального изменения законодательства. Важным фактором отсева станет наличие либо отсутствие доступа застройщиков к значительным объемам заемных финансовых ресурсов, что вероятнее всего вынудит уйти с рынка небольшие частные компании, вследствие чего произойдет перераспределение долей рынка и усиление конкуренции между лидерами рынка.

Для целей сохранения и поступательного усиления позиции в отрасли Общество:

- адаптирует существующую систему фондирования и ведет переговоры с крупнейшими кредитными организациями с целью подготовки платформы для гармоничного перехода на новую систему финансирования, а также регулярно, а в случае необходимости оперативно осуществляет корректировку системы ценообразования;
- осуществляет регулярные маркетинговые мероприятия по мониторингу и анализу деятельности основных конкурентов;
- поддерживает свою репутацию клиентоориентированного застройщика: детально анализирует существующий спрос, удовлетворенность своих клиентов, непрерывно совершенствуя уровень предоставляемых продуктов и услуг;

Риски, связанные с интенсивным ростом

Расширение Общества путем приобретения других обществ или их активов может быть связано с различными рисками, которые могут оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение.

Общество расширяло в прошлом и планирует увеличивать масштабы своей деятельности посредством приобретений. Данный процесс сопряжен с привлечением значительных административных, оперативных и финансовых ресурсов. Учитывая, что планы в отношении таких приобретений являются регулярными, Обществом выработана система оперативной донастройки необходимых платформ и бизнес-процессов.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимое имущество

Основные риски в части осуществлении инвестиций в недвижимое имущество на территории Российской Федерации сформированы посредством влияния следующих факторов:

- недостаточности информационной прозрачности российского рынка недвижимости; информационная прозрачность находится на более низком уровне в сравнении с иными индустриальными странами. Нехватка достоверной, публично доступной информации и исследований затрудняет оценку рыночной стоимости и стоимости аренды недвижимого имущества;
- процессной непредсказуемости в части факта и сроков получения необходимых разрешений;
- сложной прогнозируемости возможности приобретения прав на подходящие земельные участки на приемлемых условиях; в настоящее время количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы и Московской области, т.е. обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов, сокращается. Из-за больших временных затрат на подготовку исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, на получение разрешения города на новое строительство или реконструкцию, любой проект, как правило, растянут на несколько лет;
- возникновения ситуаций, требующих осуществления защиты прав Общества на недвижимое имущество или возведения новых зданий на приобретенных земельных участках. Деятельность Общества включает приобретение прав собственности и аренды земельных участков и зданий. Российское законодательное регулирование данной сферы сложно, что обуславливает редкие случаи противоречивого толкования норм федеральными и муниципальными властями, в частности, возникают спорные моменты в отношении определения зоны ответственности/полномочий того или иного государственного органа в отношении передачи земельных участков в аренду; процедуры одобрения строительства не являются предельно прозрачными, вследствие чего их можно оспорить или полностью аннулировать, также существующие строительные и природоохранные правила нередко содержат требования, практическое исполнение которых является неоправданно ресурсоемким либо механизмы исполнения таких требований в полном объеме просто отсутствуют.

Следовательно, каждый из участников строительного рынка России потенциально может столкнуться с оспариванием его прав на строения и земельные участки со стороны органов государственной власти и третьих лиц, следствием чего могут выступить задержки или аннулирование строительных проектов. Также недостаточная проработанность российского законодательства в сфере строительства, в частности, в отношении механизма, сроков регистрации обременений, формирует предпосылки для возникновения ситуаций, в которых Общество будет вынуждено доказывать свои права на приобретенные объекты.

Результатом работы Общества в части управления данным риском явилось формирование команды высокопрофессиональных сотрудников, имеющих исчерпывающие знания, масштабный практический опыт в сфере строительства, позволяющий анализировать, выявлять и предупреждать возможное возникновение спорных ситуаций на каждом этапе реализации проекта.

Риск роста цен на услуги и сырье, используемые Обществом при осуществлении хозяйственной деятельности

Еще одним важным риском для отрасли в целом и для Общества в частности является риск роста цен на используемые услуги и сырье, что может оказать прямое влияние на маржинальность проектов и, следовательно, на прибыльность Общества.

Реализации данного риска способствует нестабильность экономики страны и волатильность национальной валюты, что приводит к возникновению факторов, провоцирующих рост цен на потребляемые Обществом товары и услуги:

- росту цен на земельные участки (иное недвижимое имущество) и размера арендной платы за пользование ими. В большинстве субъектов РФ, включая Москву и Московскую область, федеральные и местные власти являются основными владельцами значительных земельных участков и, соответственно, принимают решения относительно продажи или сдачи земли в аренду и в отношении условий таких сделок;
- увеличению стоимости услуг подрядчиков, услуг по изысканиям, строительных материалов, оборудования для инженерных коммуникаций и коммунальных систем, строительной техники, в первую очередь, импортируемых;
- росту заработных плат на рынке;
- повышению стоимости энергоносителей и электричества, а также иных услуг, предоставляемых национальными или локальными монополистами, или рыночными игроками, контролирующими существенную долю соответствующего рынка;
- увеличению затрат в связи с внесением изменений в действующее законодательство, касающееся деятельности Общества. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности Общества норм и правил, в частности, градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Общества и его дочерних обществ увеличение объема издержек и, следовательно, стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

В целом, влияние данных факторов наблюдается продолжительное время, что позволило российским компаниям выработать

алгоритмы для частичной адаптации к неустойчивой экономической среде, при этом сохраняющиеся тенденции побуждают Общество использовать возможные инструменты для регулирования эффекта от реализации данного риска посредством:

- заключения долгосрочных контрактов на поставку строительных материалов, коммуникаций, иного оборудования с фиксированной ценой;
- ориентации на дальнейшее поддержание взаимовыгодных отношений с подрядчиками, зарекомендовавшими себя в качестве надежных и профессиональных партнеров, и заключения с ними договоров строительного подряда на условиях фиксированной стоимости работ;
- заключения договоров аренды, предусматривающих увеличение арендной платы пропорционально влиянию рассматриваемого риска на финансовое состояние Общества;
- в случае недостаточности перечисленных факторов для минимизации риска изменения стоимости сырья и услуг, Общество может рассмотреть возможность симптоматического удлинения графиков реализации некоторых проектов.

Резюмируя вышеизложенное следует отметить, что потенциальная реализация рассмотренных рисков фактически запускает механизм возникновения финансовых, правовых, репутационного, стратегического рисков, анализ и инструментарий управления которыми рассмотрен далее.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Общества

Прибыль, полученная Обществом в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности Общества, а также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Обществом, или ее дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

Как отмечалось ранее, участники рынка и аналитики ожидают рост цен на недвижимость в 2019 году, который будет носить общий рыночный характер, что, учитывая продолжающуюся тенденцию в отношении снижения покупательской способности населения, в целом, скорректирует спрос на недвижимость, вследствие чего механизм управления данным риском идентичен работе с риском, связанным со снижением спроса на продукцию Общества.

В целях управления вышеуказанными рисками в части оказания услуг по предоставлению помещений в аренду, Общество планирует предлагать более выгодные условия аренды для поддержания отношений с постоянными клиентами, производить тщательный отбор новых качественных арендаторов помещений, осуществлять эффективное управление объектами, находящимися в эксплуатации, производить их регулярное техническое обслуживание и страхование в страховых компаниях с надежной репутацией.

В случае ухудшения экономического положения отдельных арендаторов у Общества существует возможность предложить свои помещения другим компаниям-арендаторам или же пересмотреть политику формирования арендной платы.

Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Общества решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Общества и их ликвидационной стоимости, а также на исполнении обязательств по ценным бумагам Общества.

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Общество зарегистрировано и осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, основные страновые риски, влияющие на деятельность Общества, это риски, присущие Российской Федерации, определенный спектр которых, в связи с усиливающейся глобализацией мировой экономики и существенным ухудшением экономической ситуации в мире, может оказать значимое влияние на экономику России, и, как следствие, привести к корректировке спроса на услуги Общества.

По итогам 2018 года действовали следующие рейтинги дефолта эмитента, присвоенные Российской Федерации ведущими рейтинговыми агентствами:

- Fitch Ratings (далее – Fitch): РДЭ в иностранной и национальной валюте «BBB-», прогноз «Позитивный»;
- S&P Global Ratings (далее – S&P): РДЭ в иностранной валюте — «BBB-/A-3» и РДЭ в национальной валюте — «BBB/A-2», прогноз по рейтингам — «Стабильный».

По мнению аналитиков Fitch, Российская экономика хорошо справилась с очередными санкциями США, объявленными в апреле 2018 года, однако вероятность дополнительных, более жестких санкций со стороны США существенно возросла, что сохраняет риски для гибкости суверенного эмитента в плане привлечения финансирования, доступа частного сектора к международному финансированию и риски в плане макроэкономической волатильности, а также сказывается на перспективах роста.

Fitch отмечает, что Центральный банк продолжает повышать надежность проводимой монетарной политики посредством

пруденциальных послаблений, укрепляя передаточные механизмы и обеспечивая в целом улучшение тенденции в плане инфляционных ожиданий; фискальная политика остается консервативной и соответствует задаче обеспечения макроэкономической стабильности, снижения зависимости от нефти и восстановления фискальных буферов.

Согласно оценкам Fitch, показатель общегосударственного долга (с учетом долга субнациональных образований и гарантий) увеличится до 16,2% от ВВП в 2018 г. (федеральный: 13,4%) и достигнет 16,6% к 2020 г., одного из самых низких уровней для рейтинговой категории «BBB».

Международная ликвидность является хорошей, и позиции страны как чистого внешнего кредитора укрепились с 2014 г., как относительно ВВП, так и относительно текущих поступлений в иностранной валюте, за счет снижения левериджа у частного сектора и восстановления валовых внешних активов.

Fitch полагает, что двойные бюджетные профициты в России, ее низкий государственный долг, фискальные активы, наличие локального рынка и крупные валютные резервы означают, что она сможет справиться с санкциями, ограничивающими владение новым суверенным долгом и осуществление сделок с ним для иностранных инвесторов, хотя это приведет к увеличению стоимости привлечения финансирования. Fitch не считает, что санкции США, препятствующие обслуживанию существующего суверенного долга, являются вероятными.

Аналитики S&P считают, что сильная конструкция макроэкономической политики должна позволить экономике Российской Федерации абсорбировать последствия введения умеренных новых санкций, однако риски ухудшения ситуации сохраняются. Макроэкономическая политика России является одной из наиболее ответственных среди стран с развивающимися рынками, что позволило экономике абсорбировать неблагоприятные последствия резкого изменения условий торговли в 2014-2015 гг., а также справиться с временной волатильностью финансовых рынков и обменного курса, вызванной несколькими раундами международных санкций,

Гибкость финансовой политики российского правительства остается высокой. Плавающий обменный курс, профициты счета текущих операций и бюджета, низкий уровень госдолга, адекватный уровень достаточности капитала банковской системы, а также накопленный правительством опыт снижения негативных последствий в условиях стрессовых сценариев позволят экономике страны справиться с возможными новыми вызовами.

Также S&P отмечает, что меры Банка России по поддержанию стабильности банковского сектора в целом оказались эффективными. Со второй половины 2017 г. темпы роста кредитования возросли, поддерживаемые сильным ростом в сегменте розничного кредитования, в особенности ипотечного, и некоторым восстановлением спроса на кредиты со стороны корпоративных заемщиков. Это обстоятельство — наряду с мерами банков по реструктуризации, принимаемыми на протяжении последних трех лет, — также должно способствовать постепенному повышению качества активов банковского сектора.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Номинальный ВВП, млрд руб.	83 101	86 010	92 089	101 428	104 494	110 098
ВВП на душу населения, тыс. долл.	9,4	8,8	10,8	11,0	10,3	10,7
Прирост реального ВВП	(2,5)	0,3	1,6	1,7	1,5	1,8
Инвестиции / ВВП	21,7	23,3	23,9	22,9	24,1	24,6
Экспорт / ВВП	28,7	25,7	26,1	31,1	30,1	29,8
Уровень безработицы	5,6	5,5	5,2	4,8	4,9	4,9
Баланс счета текущих операций / ВВП	4,9	1,9	2,1	6,4	3,5	3,0
Торговый баланс / ВВП	10,8	7,0	7,3	11,2	8,9	8,3
Чистый приток прямых иностранных инвестиций / ВВП	(1,1)	0,8	(0,5)	(0,8)	(0,8)	(0,8)
Доступные резервы, млн долл.	267 904	318 623	397 468	398 955	400 657	402 878
Рост индекса потребительских цен (средний)	15,5	7,0	3,7	2,9	4,8	3,7

Рост обязательств российского частного сектора перед банками	8,0	(5,0)	3,5	7,4	7,8	7,8
--	-----	-------	-----	-----	-----	-----

Обязательства российских частных секторов перед банками / ВВП	56,7	52,0	50,3	49,1	51,3	52,5
---	------	------	------	------	------	------

Общество осуществляет свою деятельность на территории г. Москвы и Московской области. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью.

По итогам 2018 года действовали следующие рейтинги дефолта эмитента, присвоенные Москве и Московской области крупнейшими рейтинговыми агентствами:

- Fitch Ratings:
- Москва – «BBB-», прогноз «Позитивный»; Московская область- «BBB-», прогноз «Стабильный»;
- S&P Global Ratings: Москва - «BBB-», прогноз «Стабильный»;
- АКРА: Московская область- «АА», прогноз «стабильный».

Согласно мнению аналитиков Fitch, сильная, диверсифицированная и ориентированная на сектор услуг экономика Москвы обеспечивает подушевые показатели благосостояния существенно выше медианы в стране. Доля Москвы в агрегированном ВРП регионов России в 2016 г. была равна 20,6% (2015 г.: 20,8%), а население города составляло 8,5% от всего населения России в 2017 г. В соответствии с рейтинговым сценарием Fitch, ожидается, что Москва сохранит сильную способность генерировать налоговые доходы в среднесрочной перспективе. Это обусловит сильные бюджетные показатели в 2018-2020 гг. при операционной марже около 20% (2017 г.: 21,1%).

По прогнозам Fitch, прямой долг у города будет оставаться низким, на уровне менее 5% от текущих доходов в среднесрочной перспективе (2017 г.: 1,6%). Город имеет существенные возможности увеличивать долг без последствий для кредитоспособности, чтобы финансировать с 2020 г. программу реновации жилья, предусматривающую строительство свыше 5 000 многоквартирных домов в Москве.

Хорошие бюджетные показатели Москвы, включая высокую гибкость в плане финансирования и сильные показатели долга, исторически поддерживаются ее столичным статусом и концентрацией в городе национальной экономической активности. В то же время рейтинги Москвы по-прежнему сдерживаются рейтингами Российской Федерации.

S&P оценивает уровень политического влияния и качества управления городом как относительно высокий в международном контексте: город характеризуется большей способностью реализовывать свою стратегию в отношении доходов и расходов, сохраняя при этом общественную и политическую поддержку, а также более взвешенным и продуманным управлением долгом и ликвидностью, чем большинство российских регионов.

Показатели ликвидности Москвы остаются, по мнению аналитиков S&P, основным позитивным фактором собственной кредитоспособности города: ожидается, что в ближайшей перспективе коэффициент покрытия расходов на обслуживание и погашение долга останется высоким, а объем остатков на счетах города будет существенно превышать годовые расходы на обслуживание и погашение долга.

Москва: основные финансовые и экономические показатели						
млн руб.	2015	2016	2017	2018гс	2019гс	2020гс
Текущие доходы	1 601 908	1 781 590	2 062 786	2 206 689	2 348 020	2 499 988
Текущие расходы	1 166 657	1 317 896	1 356 392	1 532 635	1 671 492	1 804 819
Текущий баланс	435 251	463 694	706 394	674 054	676 529	695 169
Текущий баланс, % текущих доходов	27,2	26,0	34,2	30,5	28,8	27,8
Капитальные доходы	63 969	71 301	35 468	35 200	35 200	35 200
Капитальные расходы (КР)	354 997	418 886	738 798	760 000	800 000	800 000
Баланс с учетом КР	144 222	116 109	3 065	(50 746)	(88 271)	(69 631)
Баланс с учетом КР, % доходов бюджета	8,7	6,3	0,1	(2,3)	(3,7)	(2,7)
Погашение долга	22 074	72 433	27 149	4 348	0	0
Привлеченные средства (брутто)	0	9	3	40 000	0	0

Баланс с учетом привлеченных средств	122 178	43 800	(23 660)	(15 094)	(88 271)	(69 631)
Прямой долг (на конец года)	140 451	61 852	34 348	70 000	70 000	70 000
Прямой долг, % текущих доходов	8,8	3,5	1,7	3,2	3,0	2,8
Полный долг (на конец года)	212 088	137 071	112 349	151 574	156 257	161 294
Полный долг, % полных текущих доходов бюджета	12,4	7,2	5,1	6,5	6,3	6,1
ВРП на душу населения, руб.	1 103 450	1 141 468	1 193 624	1 283 628	1 332 093	1 385 094
ВВП на душу населения, руб.	569 974	588 045	626 956	670 291	699 878	732 200

В соответствии с комментариями АКРА в рамках рейтинговых действий, Московская область является крупным промышленно развитым регионом, характеризующимся значительным вкладом в экономику РФ (3,7 трлн руб. в 2017 году, или порядка 5% суммарного российского валового регионального продукта). Регион занимает второе место по численности населения (5% общего населения страны).

Бюджет Московской области характеризуется стабильно высокой долей собственных поступлений (выше 90% доходов бюджета без учета субвенций). Порядка 75% совокупных расходов составляют обязательные расходы, в связи с чем операционный баланс составлял более 20% регулярных доходов в среднем за 2015–2018 годы.

Умеренный объем обязательств предприятий государственного сектора. Финансовая и коммерческая задолженность принадлежащих Области предприятий, которая может быть погашена из регионального бюджета в стрессовом сценарии, оценивается АКРА на конец 2018 года в 2 млрд руб. (менее 2% прямого долга Региона). Ожидаемое участие регионального бюджета в покрытии части расходов на достройку объектов обанкротившегося застройщика Urban Group учтено в анализе как часть обязательных расходов.

Московская область регулярно размещает средства на депозитах в объеме, позволяющем покрывать расходы в течение одного-двух месяцев. Собственный объем ликвидности снизится в случае полного исполнения в 2018–2019 годах программы капитальных вложений, так как значительная часть средств на депозитах будет использована. Впрочем, в базовом прогнозе АКРА остатка средств будет достаточно, чтобы в случае необходимости компенсировать несовпадающую сезонность.

Fitch Ratings ожидает, что Московская область будет демонстрировать сильные бюджетные показатели в среднесрочной перспективе с операционным балансом на уровне около 12%-13% от операционных доходов (2017 г.: 11%) и небольшим, обусловленным капитальными расходами, дефицитом примерно в 2%-4% от всех доходов (2017 г.: 3,6%). Высокие показатели будут подкрепляться развитой и хорошо диверсифицированной базой налогообложения региона, которая увеличивается на фоне роста экономики. Налоги являются основным источником доходов и обеспечивают свыше 90% операционных доходов, что поддерживает высокую бюджетную обеспеченность области.

Fitch отмечает, что Московская область осуществляет значительные инвестиции, главным образом в социальную инфраструктуру и строительство дорог. Способность Московской области самостоятельно финансировать капитальные расходы остается высокой. По прогнозам Fitch, текущий баланс и капитальные доходы региона будут покрывать 80%-90% от капитальных расходов в 2018-2020 гг. (2017 г.: 79%). Московская область входит в число крупнейших российских регионов по ВРП и численности населения. Область имеет хорошо диверсифицированную экономику, ведущую роль в которой играют сектор услуг и обрабатывающие отрасли.

Общество обладает определенным уровнем финансовой стабильности, что позволяет нивелировать краткосрочные негативные экономические изменения в стране и регионе присутствия. В случае возникновения существенной политической и экономической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе, которая негативно повлияет на деятельность и доходы Общества, Общество предполагает принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия ситуации в стране и регионе на бизнес Общества. При этом, Обществом на регулярной основе реализуется комплекс мер, направленных на мониторинг и актуализацию значимых комплексных сведений о внешней среде Общества, что позволяет оперативно реагировать на реализующиеся риски, в том числе, странового и регионального характера.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Общество подвержено влиянию следующих основных финансовых рисков:

- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности;
- инфляционный риск.

Валютный риск

Существенное изменение валютного курса может оказать влияние на экономику в стране в целом и привести к снижению платежеспособного спроса, что, как следствие, может оказать негативное влияние на прибыльность Общества.

С декабря 2016 г. в рамках стратегии, направленной на минимизацию валютных рисков, Общество разработало и начало осуществлять мероприятия по достижению оптимально сбалансированной структуры активов и пассивов, в том числе, посредством конвертации действующих валютных обязательств и осуществления новых заимствований в российских рублях.

При этом Обществом на постоянной основе проводится систематическая работа по:

- отслеживанию и анализу макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка в целом и курсовой динамики, в частности;
- систематическому анализу отчетов о структуре баланса, по результатам которого, в случае наличия несбалансированности активов и пассивов, принимаются решения о корректировке их структуры;
- хеджированию валютных рисков.

Важно отметить, что колебания валютного курса не окажут существенного влияния на выплаты по облигациям, размещаемым и размещенным Обществом, т.к. все обязательства Общества по выпуску Облигаций номинированы в национальной валюте.

Процентный риск

Деятельность Общества в силу отраслевой специфики подразумевает регулярное привлечение внешних заимствований для реализации проектов, составляющих основную деятельность Общества, вследствие чего увеличение процентных ставок за заемные ресурсы может повлечь увеличение расходов Общества на обслуживание долга, а также частично ограничить доступ Общества к внешнему финансированию. В условиях финансового кризиса и, как следствие, ограничения доступа российских финансовых институтов на иностранные рынки капитала, произошло увеличение стоимости финансовых продуктов и повсеместное расширение банковскими организациями перечня ковенант и ограничений, применяемых при кредитовании контрагентов.

В случае возникновения угрозы отрицательного влияния изменений валютного курса и процентных ставок Общество планирует:

- провести мероприятия по снижению затрат, в том числе, посредством адаптации (частичного удлинения) графиков исполнения отдельных проектов, реализации непрофильных активов или отдельных проектов и/или объектов недвижимости с высоким потенциалом реализации;
- скорректировать структуру финансирования и инвестирования посредством поиска альтернативных источников финансирования и более дешевых финансовых инструментов;
- скорректировать структуру активов и пассивов посредством упора на заключение договоров и привлечение финансирования в национальной валюте и/или фиксацию жесткого курса в договорах, номинированных в иностранной валют, и/или конвертацию валютных обязательств (при наличии) в рублевые. Общество переносит бремя компенсации расходов по заемным средствам на конечных пользователей своей продукции и услуг.

Риск ликвидности

Под риском ликвидности понимается риск возникновения потерь вследствие неспособности компании обеспечивать исполнение своих финансовых обязательств в полном объеме в связи с дефицитом ликвидных активов, в том числе, денежных средств.

Ликвидность Общества, в том числе, в силу специфики деятельности, зависит от широкого спектра факторов, а именно:

- стоимости и сроков поставки строительных материалов, оборудования, инженерных систем;
- сроков и качества исполнения существенных обязательств подрядчиками;
- своевременности получения Обществом необходимых разрешений, согласований или иных документов от органов власти;
- ставок аренды, платежеспособности арендаторов, а также динамики цен на продукцию и услуги Общества;
- факторов, находящихся вне сферы влияния Общества, которые могут спровоцировать возникновение затруднений в части сдачи объекта в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене;

- иных факторов, связанных с форс-мажорными обстоятельствами и действиями/бездействием третьих лиц.

Казначейство Общества осуществляет оперативное управление риском ликвидности, направленное на поддержание текущей, среднесрочной и долгосрочной ликвидности. Основным инструментарий Общества в рамках управления данным риском включает в себя:

- мониторинг платежной позиции на основании ежедневного Cash-plan;
- подготовку GAP-report для целей контроля средне- и долгосрочной ликвидности;
- установление лимитов на разрывы ликвидности;
- формирование портфеля резервов разного уровня;
- регулярный мониторинг и анализ макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка.

Также принимая во внимание, что основным источником ликвидности Общества является выручка, поступающая от реализации объектов, являющихся результатом хозяйственной деятельности, Обществом осуществляется регулярный контроль собираемости платежей и реализуются мероприятия, направленные на предотвращение возникновения просроченной задолженности.

Инфляционный риск

Деятельность Общества подвержена инфляционному риску т.к., с одной стороны, Общество само является конечным потребителем определенной продукции и услуг, с другой стороны, инфляционные колебания оказывают прямое влияние на покупательскую способность населения и, как следствие, корректируют фактический спрос на продукцию и услуги Общества.

Критический уровень инфляции, способный существенно повлиять на возможность обслуживания Обществом своего долга, составляет, по оценкам Общества, 25-30% в год. Достижение указанного уровня видится маловероятным, в том числе, вследствие исторической динамики уровня инфляции за последние 5 лет (11,36% - в 2014 г., 12,91% - в 2015 г., 5,38% - в 2016 г., 2,52% - в 2017 г. и по итогам 2018 г. – 4,3%), а также в связи с четкой нацеленностью Банка России на дальнейшее инфляционное таргетирование.

В случае существенного роста инфляции Общество намерено провести мероприятия по:

- адаптации общей стратегии управления издержками в соответствии с изменениями внешней среды;
- ограничению роста непроизводственных затрат;
- повышению оборачиваемости дебиторской задолженности;
- корректировке ценообразования.

ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Правовые риски определены, в том числе, недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределенности в области инвестиций и коммерческой деятельности.

Эффективная правовая система, необходимая для функционирования рыночной экономики в России, все еще находится в стадии формирования. Недостаточный консенсус относительно объема, содержания и сроков экономической и политической реформы, быстрое развитие российской правовой системы, не всегда совпадавшее с направлением развития рыночных отношений, в ряде случаев выразились в неоднозначности, несогласованности и непоследовательности положений законов и подзаконных актов. В дополнение к этому, российское законодательство часто носит отсылочный характер к нормативным актам, которые еще только предстоит принять, оставляя существенные пробелы в механизме правового регулирования. В некоторых случаях новые законы и нормативные акты принимаются без всестороннего обсуждения заинтересованными участниками гражданско-правового оборота и не содержат адекватных переходных положений, что ведет к возникновению существенных сложностей при их применении.

Недостатки российской правовой системы могут негативно повлиять на возможности Общества реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Общество не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Обществом требований законов и подзаконных актов.

В настоящее время проводится реформа законодательства об участии в долевом строительстве. В 2018 году вступила в силу значительная часть изменений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Так, с 01 января 2018 г. вступили в силу некоторые положения Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а с 01 июля 2018 г. (за исключением отдельных положений) вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Указанные нормативные правовые акты в значительной степени изменили порядок регулирования отношений,

связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, порядок возмещения затрат на такое строительство, а также требования к застройщику.

Вышеперечисленные изменения законодательства потребуют от Общества дополнительных мероприятий по приведению деятельности Общества в соответствие с новыми требованиями законодательства. Необходимо учитывать подзаконные акты, которые приняты или будут приниматься для реализации вступивших в силу изменений законодательства. На сегодняшний день наблюдается отставание в принятии компетентными органами подзаконных актов, направленных на реализацию отдельных положений законодательства об участии в долевом строительстве. Некоторые положения законодательства дорабатываются с учетом их практической реализации, разъяснения контролирующих органов по вопросам правильного применения законодательных норм издаются с опозданием. Указанные недостатки правового регулирования создают сложности для субъектов экономической деятельности, порождают правовую неопределенность в процессе исполнения законодательных актов.

Общество также подвержено влиянию следующих основных правовых рисков:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Валютное законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения порядка регулирования осуществления ряда валютных операций. Существенные изменения в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле могут привести к затруднению исполнения обязательств по договорам с контрагентами. По мнению руководства Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Изменение правил таможенного контроля и пошлин могут негативно сказаться на доходности деятельности Общества в случае, если Общество не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Общества решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Общества и их ликвидационной стоимости.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка.

Общество является крупнейшим налогоплательщиком, деятельность которого построена на принципах добросовестности и открытости информации налоговым органам. Компания является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога и иных налогов, и сборов. В случае внесения изменений в налоговое законодательство, касающихся увеличения налоговых ставок или введения новых видов налогов, у Общества увеличатся налоговые платежи и как следствие - снизится чистая прибыль. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на привлекательность инвестиций в акции Общества.

Законодательные и подзаконные нормативные акты, регулирующие налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, земельный налог и налог на имущество, а также иные налоги, не имеют большой истории применения по сравнению с другими странами, таким образом, правоприменительная практика часто неоднозначна или еще не успела сложиться. В настоящее время существует лишь ограниченное количество общепринятых разъяснений и толкований налогового законодательства. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно применимому законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем такие же риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Общество риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Общества соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Общество может быть вынужден платить существенно более высокие налоги, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества. В последние годы в рамках налоговой реформы налоговая система Российской Федерации претерпела значительные изменения. Новые законы уменьшили количество налогов и общее налоговое бремя на бизнес, а также упростили налоговое законодательство. Тем не менее, новое налоговое законодательство по-прежнему оставляет большой простор действий для местных налоговых органов и значительное количество открытых вопросов, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений.

Финансовая отчетность российских обществ Общества для целей налогового учета является неконсолидированной. Таким образом, каждое российское юридическое лицо платит российские налоги отдельно, и не может использовать убыток других обществ, для снижения налогового бремени.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)

Основная деятельность Общества не подлежит лицензированию в рамках действующего законодательства о лицензировании. В случае изменения требований по лицензированию деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено, Общество примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов:

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Общества. Однако российское законодательство динамично меняется, что способствует формированию разнонаправленной судебной практики. Правильность применения тех или иных законодательных норм регулярно пересматривается на уровне Пленума Верховного суда Российской Федерации. Принимая во внимание указанные обстоятельства, в совокупности с проведенной ранее судебной реформой, Общество потенциально подвержено определенным рискам, связанным с изменением устоявшейся правоприменительной практикой, а также формированием судами непоследовательной правовой позиции по некоторым спорным вопросам финансов-хозяйственной деятельности.

Риски, связанные с природоохранным законодательством

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на Общество различные дополнительные обязательства, в частности, по проведению очистительных мероприятий на загрязненных участках, компенсации за изъятие сельскохозяйственных земель и компенсационного озеленения территорий. Выполнение данных экологических обязательств может существенно отразиться на результатах операционной деятельности, особенно, если издержки на выполнение природоохранного законодательства были недооценены.

Кроме того, Обществу в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Общества решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от Общества существенных денежных и временных затрат.

РИСК ПОТЕРИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК)

Риск потери деловой репутации сопряжен с вероятностью возникновения у компании убытков и снижения капитализации вследствие неблагоприятного восприятия имиджа компании клиентами, контрагентами, акционерами (участниками), деловыми партнерами, регулирующими органами. Потенциальная реализация данного риска влияет на повышение иных рисков, таких как финансовые, правовые, рыночные.

Общество является публичной компанией с многолетней историей, с положительной и стабильной деловой репутацией клиентоориентированного застройщика и надежного партнера. Поддержание деловой репутации является одним из важных аспектов деятельности Общества, в рамках чего Обществом выстроена система идентификации, отслеживания и управления репутационным риском, включающая в себя, в том числе:

- постоянный мониторинг и контроль за соблюдением сотрудниками Общества законодательства Российской Федерации;
- своевременное предоставление и публикация достоверной финансовой отчетности, информации о процессе и результатах деятельности Общества, а также иной информации, подлежащей обязательному/добровольному раскрытию/предоставлению регулирующим органам, кредиторам, контрагентам и клиентам;
- контроль за своевременностью исполнения всех обязательств, взятых на себя Обществом;
- поддержание эффективно функционирующей системы риск-менеджмента и ее оперативная адаптация в соответствии с изменениями внешней среды;
- обеспечение регулярного повышения квалификации сотрудников, в том числе, ответственных за принятие решений на разных уровнях;
- использование механизма коллегиальности принятия решений, оказывающих существенное влияние на хозяйственную деятельность Общества для целей минимизации вероятности принятия рискованных решений.

На основании вышеизложенного репутационный риск оценивается Обществом как невысокий.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РИСК

Стратегический риск связан с возникновением у Общества убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Общества (стратегическое управление).

Источниками стратегического риска для Общества являются:

- управленческие решения по организации, структуре и развитию бизнеса;
- процесс стратегического планирования;
- изменение внешней среды деятельности Общества.

Инструментарием, используемым Обществом для целей минимизации возможной реализации стратегического риска, являются, в том числе: оперативное планирование и контроль бизнес-процессов, многоуровневая система анализа и управления рисками, а также своевременное принятие взвешенных управленческих решений. Стратегия Общества, включающая в себя приоритетные направления развития, целевые ориентиры и алгоритмы их достижения, разрабатывается с учетом детального анализа внешней среды и подлежит актуализации в случае изменения учитываемых факторов и условий. Обществом осуществляется регулярный оперативный контроль исполнения поставленных стратегических задач. Также важным инструментом минимизации стратегического риска является коллегиальность принятия решений органами управления Общества разных уровней. По мнению Общества, стратегический риск минимизируется за счет указанных факторов.

ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ

16	ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2017–2018 ГОДЫ*	Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-po-moskve-rekordnoe-kolichestvo-dogovorov-ipotechnogo-kreditovaniya-zaregistrirovano-v-201/ ; https://www.irm.ru/news/126386.html
16	ТЕМП РОСТА ВЫРУЧКИ КРУПНЕЙШИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ	Аналитические данные ГК «Инград» и финансовые показатели компаний, находящиеся в открытом доступе.
17	ПРОДАЖИ (ДДУ) В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2017–2018 ГОДЫ	Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-po-moskve-rekordnoe-kolichestvo-dogovorov-ipotechnogo-kreditovaniya-zaregistrirovano-v-201/ ; https://www.irm.ru/news/126386.html
17	ДИНАМИКА ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА 2018 ГОД,	Аналитические данные ГК«Инград» на основании данных Росреестра
18	ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР ПО ДДУ, ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	Аналитические данные ГК«Инград» на основании данных Росреестра
18	ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО РЕГИОНАМ,	Аналитические данные ГК«Инград» на основании данных Росреестра
19	ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР ПО ДДУ, ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ В МОСКВЕ И НОВОЙ МОСКВЕ	Аналитические данные ГК«Инград» на основании данных Росреестра
19	ДЕВЕЛОПЕРЫ В ТОП-100 ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗА 2017–2018 ГОДЫ	Данные РИА Рейтинг: http://riarating.ru/infografika/20190129/630115992.html
22	ИЗВЕСТНОСТЬ БРЕНДА INGRAD НА РЫНКЕ*	Данные Wordstat на сентябрь 2018 года.
22	ДИНАМИКА ИЗВЕСТНОСТИ БРЕНДА INGRAD**	Данные социологического исследования по запросу Компании за июль 2017 – февраль 2019 года.
23	ИЗМЕНЕНИЕ ПОПУЛЯРНОСТИ БРЕНДОВ В ИНТЕРНЕТЕ*, %	Данные Wordstat на декабрь 2018 год
23	БРЕНДОВЫЕ ЗАПРОСЫ	Данные Wordstat за январь 2018 – декабрь 2018 года
24	ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В Г. МОСКВЕ ЗА ПЕРИОД 01.01.2018–31.01.2018	Аналитические данные ГК «Инград»
24	ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ПЕРИОД 01.01.2018–31.01.2018	Аналитические данные ГК «Инград»
24	ДИНАМИКА ЦЕН ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2018 ГОД	Аналитические данные ГК«Инград» на основании данных Росреестра
25	ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*	Данные EP3, основанные на данных Росстата: https://erzrf.ru/erz-rest/api/v1/payment/research/free/10279856001 (декабрь 2018 года)
25	ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ ЗА 2016–2018 ГОДЫ**	Данные EP3, основанные на данных Росстата: https://erzrf.ru/erz-rest/api/v1/payment/research/free/10547339001
26	ДИНАМИКА ВВОДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА 2010–2018 ГОДЫ*	Данные Росстата: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building
26	ДИНАМИКА ВВОДА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2010–2018 ГОДЫ БЕЗ УЧЕТА ИЖС**,	Данные ЕМИСС: https://www.fedstat.ru/indicator/30954 , данные Росстата: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/19.htm
27	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*,	Данные по Москве и Московской области – база отдела аналитики ГК «Инград», Россия – данные Росстата: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001#Bottom .
27	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2016–2018 ГОДЫ**,	Данные Росстата: http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001#Bottom .
28	ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ ЗА 2016–2018 ГОДЫ*	Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/site/press/news/v-2018-godu-kolichestvo-zaklyuchennykh-ddu-v-zhilom-fonde-uvlichilos-v-1-5-raza/ ; https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-po-moskve-rekordnoe-kolichestvo-dogovorov-ipotechnogo-kreditovaniya-zaregistrirovano-v-201/

28	ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ В РОССИИ НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ ЗА 2016–2018 ГОДЫ**,	Данные EP3, основанные на данных Росстата: https://erzrf.ru/erz-rest/api/v1/payment/research/free/10279856001
29	ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕГО ПЕРЕНОСА ПЛАНИРУЕМЫХ СРОКОВ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА 2017–2018 ГОДЫ***,	Данные EP3, основанные на данных Росстата: https://erzrf.ru/erz-rest/api/v1/payment/research/free/10279856001 .
29	ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ ПЛОЩАДИ ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КВАРТИР ЗА 2015–2018 ГОДЫ***	
30	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ - ПОДМОСКОВЬЕ	Аналитические данные ГК «Инград»
30	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ	Аналитические данные ГК «Инград»
31	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА 2018 ГОД	Аналитические данные ГК «Инград»
31	ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ЗА 2018 ГОД	Аналитические данные ГК «Инград»
32	НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В 2018 ГОДУ	Аналитические данные ГК «Инград»
33	УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН ПО НАПРАВЛЕНИЯМ	Аналитические данные ГК «Инград»
33	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА 2018 ГОД	Аналитические данные ГК «Инград»
34	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТ ПОКУПКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД	Аналитические данные ГК «Инград»
34	КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ ЗА 2017–2018 ГОДЫ,	Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2018-god1/
35	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ - МОСКВА	Аналитические данные ГК «Инград»
35	ДИНАМИКА ПРОЕКТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА ЗА 2018 ГОД, ШТ. ПРОЕКТОВ	Аналитические данные ГК «Инград»
35	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД, ТЫС. КВАРТИР	Аналитические данные ГК «Инград»
35	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД, МЛН КВ. М	Аналитические данные ГК «Инград»
36	СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ	Аналитические данные ГК «Инград»
36	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ	Аналитические данные ГК «Инград»
37	ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ЗА 2018 ГОД	Аналитические данные ГК «Инград»
37	СТРУКТУРА НОВЫХ ПРОЕКТОВ ПО КЛАССАМ	Аналитические данные ГК «Инград»
37	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПО КЛАССАМ ЗА 2018 ГОД, ТЫС. РУБ., КВ. М	Аналитические данные ГК «Инград»
38	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТА ПОКУПКИ ПО КЛАССАМ И ОКРУГАМ	Аналитические данные ГК «Инград»
39	РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ОКРУГАМ*	Аналитические данные ГК «Инград»
39	ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ ЗА 2017–2018 ГОДЫ, ШТ.	Данные Росреестра: https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-po-moskve-rekordnoe-kolichestvo-dogovorov-ipotechnogo-kreditovaniya-zaregistrirovano-v-201/
63	1 543,9 МЛН РУБ. СОСТАВЛЯЕТ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ, ПРИОБРЕТЕННОГО УЧАСТНИКАМИ НИС ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2018 ГОДА	Данные ФГКУ "Росвоенипотека": http://www.rosvoenipoteka.ru/rp/lichnaya_informaciya/infografika
63	ТОП-3 В РЕЙТИНГЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ВВОДА ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ	Данные EP3: https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskva?topType=1&date=2018 и аналитические данные ГК "Инград"
72	14% ДОЛЯ ОТ ФАКТИЧЕСКОГО ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В МОСКВЕ В 2018 ГОДУ	Данные EP3: https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskva?topType=1&date=2018 и аналитические данные ГК "Инград"
146	РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2018 ГОД В ЧАСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИОРИТЕТОВ	Данные ГК Инград: https://www.ingrad.ru/news/158/
157	РЫНОЧНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ НА 31.12.2018 — 35 367 440 394,00 РУБЛЕЙ	Данные Московской биржи: https://www.moex.com/a4318



Адрес сайта: www.ingrad.ru
Телефон: +7 (495) 236-79-46

КОНТАКТЫ ДЛЯ ПРЕССЫ:
Управление по связям
с общественностью ГК «Инград»
Email: press@ingrad.com
Руководитель управления
по связям с общественностью
Шемякина Мария Викторовна

КОНТАКТЫ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ:
Корпоративный секретарь
Максимова Анастасия Геннадьевна
Email: ir@ingrad.com

Дизайн и верстка:
reportdesign.ru