

Группа «ИНГРАД»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2019 года

Содержание

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	6
Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	
1. Общая информация	7
2. Основы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	7
3. Основные положения учетной политики	11
4. Основные средства	12
5. Инвестиционная недвижимость	13
6. Запасы	14
7. Авансы выданные	15
8. Дебиторская задолженность	15
9. Займы выданные	15
10. Денежные средства и их эквиваленты	16
11. Уставный капитал	16
12. Убыток на акцию	17
13. Налог на прибыль	17
14. Кредиты и займы полученные	18
15. Кредиторская задолженность	19
16. Обязательства по договорам с покупателями	19
17. Резервы	19
18. Условные обязательства	20
19. Выручка	21
20. Себестоимость	23
21. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	23
22. Финансовые доходы	24
23. Финансовые расходы	24
24. Прочие расходы, нетто	24
25. Операции со связанными сторонами	25
26. Сегментная информация	26
27. Финансовые инструменты и управление рисками	27
28. События после отчетной даты	30
29. Прочие раскрытия	30
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	32

(в тысячах российских рублей)	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	4	1 077 890	226 694
Инвестиционная недвижимость	5	15 773 870	16 303 825
Отложенные налоговые активы		2 848 971	3 162 920
Дебиторская задолженность	8	272 603	411 164
Займы выданные	9	3 267 828	273 814
Прочие внеоборотные активы		22 694	24 676
Итого внеоборотные активы		23 263 856	20 403 093
Оборотные активы			
Запасы	6	70 804 890	69 823 905
Авансы выданные	7	10 363 621	7 224 839
Дебиторская задолженность	8	2 243 981	1 590 417
Актив по договору	19	1 048 284	1 388 923
Авансовые платежи по налогу на прибыль		9 009	2 399
Займы выданные	9	1 765 267	1 428 952
Денежные средства и их эквиваленты	10	17 728 193	15 083 860
Итого оборотные активы		103 963 245	96 543 295
ИТОГО АКТИВЫ		127 227 101	116 946 388
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	11	41 170 557	41 216 541
Добавочный капитал		46 226 078	46 226 078
Непокрытый убыток		(77 608 866)	(76 114 774)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		9 787 769	11 327 845
Неконтролирующая доля участия		(189 275)	(100 400)
ИТОГО КАПИТАЛ		9 598 494	11 227 445
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		1 605 348	1 786 178
Кредиты и займы полученные	14	42 051 646	41 303 700
Кредиторская задолженность	15	4 881 865	4 717 376
Обязательства по договорам аренды		733 355	21 099
Резервы	17	564 662	313 717
Итого долгосрочные обязательства		49 836 876	48 142 070
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	14	21 774 746	19 648 207
Кредиторская задолженность	15	3 614 985	2 857 969
Обязательства по договорам с покупателями	16	39 885 301	33 297 220
Обязательства по договорам аренды		1 026 884	4 341
Текущие налоговые обязательства		166 371	198 042
Резервы	17	1 323 444	1 571 094
Итого краткосрочные обязательства		67 791 731	57 576 873
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		117 628 607	105 718 943
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		127 227 101	116 946 388

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 23 августа 2019 года:

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)		2019	2018
Выручка	19	21 036 874	7 012 503
Себестоимость	20	(15 971 482)	(5 721 907)
Валовая прибыль		5 065 392	1 290 596
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	21	(3 054 178)	(2 018 041)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(171 900)	-
Финансовые доходы	22	821 687	351 111
Финансовые расходы	23	(3 844 336)	(2 548 051)
Курсовые разницы		(1 326)	759
Прочие расходы, нетто	24	(332 298)	(43 819)
Убыток до налогообложения		(1 516 959)	(2 967 445)
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	13	(66 008)	396 342
Убыток за период		(1 582 967)	(2 571 103)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(1 494 092)	(2 520 487)
- неконтролирующую долю участия		(88 875)	(50 616)
Общий совокупный доход за период		(1 582 967)	(2 571 103)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(1 494 092)	(2 520 487)
- неконтролирующей доле участия		(88 875)	(50 616)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	12	(36,29)	(61,15)

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Прим.						
Остаток на 1 января 2018 года	41 216 541	46 226 078	(71 198 389)	16 244 230	(3 395)	16 240 835
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	(2 520 487)	(2 520 487)	(50 616)	(2 571 103)
Приобретения дочерних обществ с неконтролирующей долей	-	-	-	-	174 032	174 032
Остаток на 30 июня 2018 года	41 216 541	46 226 078	(73 718 876)	13 723 743	120 021	13 843 764
Остаток на 1 января 2019 года	41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	(1 494 092)	(1 494 092)	(88 875)	(1 582 967)
Выкуп собственных акций	(45 984)	-	-	(45 984)	-	(45 984)
Остаток на 30 июня 2019 года	41 170 557	46 226 078	(77 608 866)	9 787 769	(189 275)	9 598 494

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)		2019	2018
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		26 354 734	14 485 653
Денежные платежи поставщикам		(18 096 338)	(14 063 777)
Выплаты персоналу		(1 022 946)	(637 220)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(565 804)	(456 380)
Уплата налога на прибыль		(25 651)	(35 904)
Проценты уплаченные		(3 269 909)	(2 948 384)
Прочие платежи		(332 646)	(310 843)
Чистое поступление/(использование) денежных средств в операционной деятельности		3 041 440	(3 966 855)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(4 077 389)	(288 645)
Поступления от погашения выданных займов		2 452 814	522 012
Полученные проценты		587 246	90 487
Денежные средства приобретенной выбывающей группы		-	17 891
Поступления от продажи основных средств		139	3 002
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(239 571)	(27 021)
Размещение долгосрочных депозитов в банках		(1 640 000)	-
Чистое (использование)/поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		(2 916 761)	317 726
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Уменьшение задолженности по аренде		(253 627)	(3 711)
Привлечение кредитов и займов		4 083 298	22 297 473
Погашение кредитов и займов		(3 802 728)	(16 338 136)
Размещение облигационного займа		2 539 120	-
Выкуп собственных акций		(45 984)	-
Погашение облигационного займа		-	(247)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		2 520 079	5 955 379
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		(26)	(22)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 644 732	2 306 228
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода до применения МСФО (IFRS) 9	10	15 083 860	2 338 921
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств	27	(399)	(12 812)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	10	17 728 193	4 632 337

1. Общая информация

1.1. 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 30 июня 2019 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 30 июня 2019 и 31 декабря 2018 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

1.2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы.

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

2. Основы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

2.1 Основы подготовки

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, за исключением положений, описанных в Примечании 2.5.

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.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Функциональной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики и порядка представления данных

Учетная политика, применяемая в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, аналогична учетной политике, применяемой в последней годовой финансовой отчетности, за исключением первого применения МСФО (IFRS) 16.

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, но, по мнению Группы, составил несущественную величину и был включен в результаты второго полугодия 2018 года.

Сравнительные показатели за 6 месяцев 2018 года в настоящей отчетности также не пересчитывались, т.к. влияние изменения порядка распределения расходов не оказало значительного влияния на статьи отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Ожидается, что следующие изменения учетной политики также будут отражены в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, заканчивающийся 31 декабря 2019 года. Группа начала применять МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года. Ряд новых стандартов вступает в силу с 1 января 2019 года, однако они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 16

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным «прежней» учетной политике.

Группа применяет МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода. Следовательно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – то есть, она представлена, согласно отчетности за предыдущий период, в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Определение аренды

Ранее Группа определяла при заключении договора, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КРМФО (IFRIC) 4, не переоценивались. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

При заключении или пересмотре договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет возмещение по договору на каждый компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, на основе их относительных цен обособленных сделок.

Учет у арендатора

Группа арендует активы, включая объекты недвижимости и земельные участки.

Группа ранее классифицировала договоры аренды на операционную или финансовую аренду, определяя, подразумевает ли договор аренды передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде для большинства договоров аренды – то есть, эти договоры аренды отражаются на балансе.

Однако Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к некоторым договорам аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает арендные платежи, относящиеся к этим договорам аренды, как расход равномерно на протяжении срока аренды.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам и в составе запасов, в части учета земельных участков, на которых ведется активное строительство. Балансовая стоимость активов в форме права пользования представлена ниже.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Основные средства (Здания)	Запасы
Остаток на 1 января 2019 года	737 577	1 158 249
Остаток на 30 июня 2019 года	663 819	962 700

Существенные положения учетной политики

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения и с корректировкой на определенную переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату первоначального признания, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группой. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группа использует ставку привлечения заемных средств. В дальнейшем балансовая стоимость обязательства по аренде увеличивается на сумму процентных расходов по обязательству по аренде и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается в случае изменения будущих арендных платежей, связанного с изменением индексов или ставок, изменения оценки сумм, которые, как ожидается, будут уплачены в рамках гарантии ликвидационной стоимости, или, в зависимости от ситуации, изменением оценки того, имеется ли достаточная уверенность в том, что опцион на покупку или опцион на продление аренды будет исполнен или что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого), Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Группа имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, Группа определила, что срок аренды не превышает срок действия, указанный в договоре (11 месяцев).

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды для некоторых договоров аренды, по которым она является арендатором, которые включают опционы на возобновление договоров. Оценка того, имеется ли достаточная уверенность в том, что Группа исполнит такие опционы, влияет на срок аренды, что оказывает значительное влияние на величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования. Активы в форме права пользования, признанные в составе запасов, а именно земельные участки, не амортизируются, а списываются по проценту готовности объекта строительства. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются сроком на 5 лет согласно оценке срока аренды.

Переход на новый стандарт

Ранее Группа классифицировала договоры аренды недвижимости в операционную аренду в соответствии с МСФО (IAS) 17. Обязательства по договорам аренды, классифицированным в качестве операционной аренды согласно МСФО (IAS) 17, при переходе на МСФО (IFRS) 16 были оценены по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных с использованием ставки привлечения заемных средств Группы, по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права пользования оцениваются в сумме, равной обязательству по аренде. Группа применила данный подход ко всем договорам аренды.

Группа использовала следующие упрощения практического характера при применении МСФО (IFRS) 16 к договорам аренды, ранее классифицированным в качестве операционной аренды согласно МСФО (IAS) 17:

– Применила освобождение от признания активов в форме права пользования и обязательств для договоров аренды, оставшийся срок аренды по которым меньше 12 месяцев.

Группа арендует некоторое количество транспортных средств. Данные договоры аренды классифицировались в качестве финансовой аренды по МСФО (IAS) 17. Для данных договоров финансовой аренды балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательства по аренде по состоянию на 1 января 2019 года были определены непосредственно перед этой датой по МСФО (IAS) 17.

Учет у арендодателя

Учетная политика, применимая к Группе как к арендодателю, не отличается от учетной политики в целях МСФО (IAS) 17. Однако, когда Группа является промежуточным арендодателем, договоры субаренды классифицируются в качестве актива в форме права пользования, обусловленного главным договором аренды, а не в качестве базового актива.

Осуществление корректировок договоров аренды, в отношении которых Группа является арендодателем, при переходе на МСФО (IFRS) 16 не требуется. Однако Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» для распределения возмещения по договору аренды на каждый компонент аренды и компонент, не являющийся арендой. Группа сдает в аренду некоторые объекты недвижимости. Согласно МСФО (IAS) 17, главный договор аренды классифицировался в качестве операционной аренды. Договоры субаренды классифицируются в качестве операционной аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

Влияние на финансовую отчетность

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде, без признания эффекта на нераспределенную прибыль. Влияние от перехода представлено ниже.

(в тысячах российских рублей)

1 января 2019 года

Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	737 577
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов	1 158 249
Обязательства по аренде в составе кредиторской задолженности	1 895 826

Влияние за период

В результате первого применения МСФО (IFRS) 16, в отношении договоров аренды, которые ранее классифицировались в качестве операционной аренды, Группа признала активы в форме права пользования в размере 1 700 277 тыс. руб. и обязательства по аренде в размере 1 732 629 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2019 года. Также, в отношении данных договоров аренды в целях МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизационные отчисления, себестоимость реализации и процентные расходы. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа признала начисленные амортизационные отчисления в размере 73 758 тыс. руб., себестоимость реализации 195 549 тыс. руб. и процентные расходы в размере 84 081 тыс. руб. под 12% годовых в отношении договоров аренды.

3. Основные положения учетной политики

При подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и при подготовке последней годовой финансовой отчетности, за исключением изменений, связанных с применением Группой МСФО (IFRS) 16 вступивших в силу с 1 января 2019 года (Примечание 2.5).

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

4. Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2018 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Поступления	4 559	-	4 531	13 702	345	23 137
Выбытия	-	-	(1 768)	(2 496)	(123)	(4 387)
Остаток на 30 июня 2018 года	87 702	18 210	34 858	151 721	320 733	613 224
Остаток на 31 декабря 2018 года	127 821	18 310	40 701	160 250	320 454	667 536
Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	737 577	-	-	-	-	737 577
Остаток на 1 января 2019 года	856 398	18 310	40 701	160 250	320 454	1 405 113
Поступления	183 907	-	11 707	42 944	368	238 926
Приобретение дочерних компаний	2 067	364	-	221	-	2 652
Выбытия	(7 687)	-	-	(960)	-	(8 647)
Перевод в прочие запасы	-	-	-	(259)	-	(259)
Остаток на 30 июня 2019 года	1 043 685	18 674	52 408	202 196	320 822	1 637 785
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2018 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Начисление	5 109	1 384	3 290	17 004	-	26 787
Выбытия	-	-	(1 754)	-	-	(1 754)
Остаток на 30 июня 2018 года	8 410	13 639	14 118	66 800	320 389	423 356
Остаток на 1 января 2019 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Начисление	97 593	739	4 035	23 663	-	126 030
Выбытия	(6 067)	-	-	(910)	-	(6 977)
Остаток на 30 июня 2019 года	110 614	16 191	22 339	90 362	320 389	559 895
Балансовая стоимость						
На 30 июня 2018 года	79 292	4 571	20 740	84 921	344	189 868
На 31 декабря 2018 года	108 733	2 858	22 397	92 641	65	226 694
На 30 июня 2019 года	933 071	2 483	30 069	111 834	433	1 077 890

5. Инвестиционная недвижимость

На 30 июня 2019 года Группа владела 16 236 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2018 г.: 16 388 га в Московской области).

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Земельные участки со зданиями	Итого
Остаток на 1 января 2018 года	16 429 160	65 360	16 494 520
Поступления	-	-	-
Остаток на 30 июня 2018 года	16 429 160	65 360	16 494 520
Остаток на 1 января 2019 года	16 233 445	70 380	16 303 825
Выбытия	(307 775)	(50 280)	(358 055)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(171 900)	-	(171 900)
Остаток на 30 июня 2019 года	15 753 770	20 100	15 773 870

По состоянию на 30 июня 2019 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 9 837 159 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 880 150 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 14).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа понесла операционные расходы в размере 52 225 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 г.: 44 099 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа продала 138 га в Дмитровском районе, 14 га в Мытищинском районе, в том числе земельный участок со зданием в Мытищинском районе. Совокупный убыток от данных операций составил 213 900 тыс. руб. и отражен в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих 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 по состоянию на 31 декабря 2018 года. 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. Определение 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,

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года**

которыми владеет Группа. Руководство провело оценку изменений составляющих расчета справедливой стоимости на начало и конец отчетного периода и пришло к выводу, что необходимость в существенных корректировках по состоянию на 30 июня 2019 года отсутствует, за исключением одного из земельных участков по которому Группа признала снижение стоимости в размере 171 900 тыс. руб. Продажа участков в первом полугодии 2019 года с существенным дисконтом имела разовый характер, продиктована возможностью получения последующих экономических выгод и, кроме того, размер сделок не оказывает значительное влияние на сложившуюся оценку справедливой стоимости других близлежащих участков.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

6. Запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	47 990 825	37 633 964
Земельные участки в проектах, по которым не ведутся строительные работы	15 627 444	29 810 399
Активы в форме права пользования, относящиеся к недвижимости в процессе девелопмента	962 700	-
Готовая продукция	6 041 466	2 326 169
Прочие запасы	182 455	53 373
Итого запасы	70 804 890	69 823 905

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
По себестоимости	51 527 926	58 785 038
По возможной цене реализации	19 276 964	11 038 867
Итого	70 804 890	69 823 905

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела право аренды земельных участков в Южном административном округе г. Москвы в рамках расширения существующего девелоперского проекта, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 450 000 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2019 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 436 539 тыс. руб. полученные по программе Trade-In (31 декабря 2018 г.: 101 800 тыс. руб.).

В течение первого полугодия 2019 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 989 490 тыс. руб. (первое полугодие 2018 г.: 958 213 тыс. руб.).

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

Обесценение запасов на 30 июня 2019 года составило 2 900 435 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 3 229 431 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2019 года запасы балансовой стоимостью 37 603 778 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 31 837 173 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 14).

7. Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы выданные поставщикам	10 427 805	7 265 032
За вычетом резерва под обесценение авансов	(64 184)	(40 193)
Итого авансы выданные	10 363 621	7 224 839

8. Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	1 448 244	1 157 071
Прочая дебиторская задолженность по амортизированной стоимости	977 472	839 603
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	143 186	143 186
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(289 892)	(277 607)
Итого финансовые активы	2 279 010	1 862 253
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	105 946	94 992
Авансовые платежи по прочим налогам	103 856	29 812
Расходы будущих периодов	27 772	14 524
Итого нефинансовые активы	237 574	139 328
Итого дебиторская задолженность	2 516 584	2 001 581

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков, отраженных в составе инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанному договору по состоянию на 30 июня 2019 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 404 809 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2018 г.: 411 164 тыс. руб.).

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

9. Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Внеоборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	1 689 335	285 735
Долгосрочный депозит	1 640 000	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(61 507)	(11 921)
Оборотные активы		
Займы выданные по амортизированной стоимости	2 018 325	1 601 073
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(253 058)	(172 121)
Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов	5 033 095	1 702 766

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 7,8% и 6,9% годовых 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% годовых.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

Долгосрочный депозит в составе внеоборотных активов размещен под процентную ставку 7,3% годовых до 17 февраля 2021 года в банке с рейтингом BBB- по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

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

10. Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Краткосрочные депозиты в банках	16 123 991	14 372 838
Текущие счета в банках	1 643 205	749 628
Касса	235	233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(39 238)	(38 839)
Итого денежные средства и их эквиваленты	17 728 193	15 083 860

По состоянию на 30 июня 2019 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4,7% - 7,3% годовых (31 декабря 2018 г.: рублевые депозиты под 4,3% - 8% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BB- по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 30 июня 2019 года 14 420 089 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 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 27.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Эскроу счета	770 676	-

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

11. Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 30 июня 2019 года	41 163 988	41 170 557	41 170 557
На 31 декабря 2018 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 акция (2018 г.: 45 216 541 акций) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2018 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса. Все 41 163 988 выпущенных обыкновенных акций полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса. В течение 1 полугодия 2019 года компании Группы выкупили 52 553 акции.

12. Убыток на акцию

Убыток на акцию рассчитывается следующим образом:

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистый убыток за период, принадлежащий собственникам Компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	41 174 441	(1 494 092)	(36,29)
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	41 216 541	(2 520 487)	(61,15)

13. Налог на прибыль

(в тысячах российских рублей)	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Текущие расходы по налогу на прибыль	6 006	1 911
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(73 117)	12 468
Расход/(доход) по отложенному налогу	133 119	(410 721)
Итого расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	66 008	(396 342)

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:

(в тысячах российских рублей)	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года		Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	
		%		%
Убыток до налогообложения	(1 516 959)	100	(2 967 445)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(303 392)	20	(593 489)	20
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	440 520	(29)	180 169	(6)
Изменение резерва по нерезализованным налоговым активам	1 997	0	(14 148)	0
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	-	-	18 658	(1)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	(73 117)	5	12 468	0
Расходы/(возмещение) по налогу на прибыль	66 008	(4)	(396 342)	13

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года**

14. Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ+ +3,00%-6,00%	2020-2025	19 214 412	16 041 429
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2020-2022	2 840 695	5 266 118
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2020-2022	19 996 539	19 996 153
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			42 051 646	41 303 700
Займы	7,00%	2019-2020	415	6 012
Банковские кредиты	12,00%-17,00%	2019-2020	3 406 948	1 600 907
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ+ +3,00%-6,00%	2019-2020	3 016 163	5 127 616
Облигационные займы	10,00%-10,50%	2019-2020	15 351 220	12 913 672
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			21 774 746	19 648 207
Итого кредиты и займы полученные			63 826 392	60 951 907

По состоянию на 30 июня 2019 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10,9% годовых (31 декабря 2018г.: 10,98% годовых). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 5) и запасы (Примечание 6).

В течение первого полугодия 2019 года Группа капитализировала в составе товарно-материальных запасов расходы по кредитам и займам полученным (Примечание 6).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	Привлечение	Погашение	Прочие неденежные изменения	30 июня 2019 года
Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	59 250 326	-	6 622 418	(3 802 728)	(79 811)	61 990 205
Обязательства по аренде	25 440	1 895 826	5 417	(253 627)	87 183	1 760 239
Итого финансовые обязательства	59 275 766	1 895 826	6 627 835	(4 056 355)	7 372	63 750 444

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2019 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 836 187 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 1 701 581 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2019 года остаток по облигационным займам составил 35 347 759 тыс. руб., выпущенными в 2017-2018 гг. на сумму 35 000 000 тыс.руб., с плавающей ставкой купона 10-10,5% годовых.

15. Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	8 318 086	7 423 950
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	117 741	151 023
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	61 023	372
Итого финансовые обязательства	8 496 850	7 575 345
Итого кредиторская задолженность	8 496 850	7 575 345

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 кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2019 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,35% в размере 3 019 млн руб., а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора в сумме 1 863 млн руб.

16. Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	39 838 238	33 208 018
Авансы, полученные по договорам на строительство	9 594	8 679
Прочие авансы полученные	37 469	80 523
Итого обязательства по договорам с покупателями	39 885 301	33 297 220

17. Резервы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Резерв на завершение строительства	1 188 617	840 658
Резерв по убыточным контрактам и договорам с покупателями	220 023	298 303
Резервы по судебным искам	216 952	241 253
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	128 209	368 446
Резерв по гарантийным обязательствам	126 535	125 531
Прочие резервы	7 770	10 620
Итого резервы	1 888 106	1 884 811

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

	Резерв на завершение строитель- ства	Резервы по отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Остаток на 1 января 2019 года	840 658	368 446	298 303	241 253	136 151	1 884 811
Создание резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка	435 241	89 124	67 174	1 204	8 774	601 517
Использование резерва	(87 282)	(329 361)	(145 454)	(25 505)	(10 620)	(598 222)
Остаток на 30 июня 2019 года	1 188 617	128 209	220 023	216 952	134 305	1 888 106

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, относящихся 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.

18. 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 соответствует 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, порядка 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 доходами, 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.

Судебные иски

В отношении одного из девелоперских проектов Группа вовлечена в судебное разбирательство с участием регулирующих государственных органов. Группа приступила к строительству домов в данном проекте и открыла в них продажи в 2017 году. По состоянию на 30 июня 2019 года было законтрактовано более 81 000 кв. м., строительная готовность которых превышает 36%. Разбирательство находится на ранней стадии и Руководство полагает, что сможет добиться отмены решения и обеспечить своевременный ввод домов в эксплуатацию, в то же время не исключает вероятность оттока средств, величину которых в настоящее время определить не представляется возможным. Оценки руководства в отношении реализации данного проекта по состоянию на 30 июня 2019 года не изменились.

19. Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотношенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года и 30 июня 2018 года:

	Земельный банк		Девелопмент	
	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	2018	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019	2018
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Географические сегменты				
Москва	-	-	14 662 341	4 497 793
Московская область	12 665	3 904	6 361 868	2 510 806
Итого	12 665	3 904	21 024 209	7 008 599
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	20 845 066	6 733 209
• жилые помещения	-	-	19 545 897	6 732 796
• нежилые помещения	-	-	1 299 169	413
Выручка от аренды, агентских и прочих услуг	12 665	3 904	179 143	200 015
Выручка от переуступки прав требования	-	-	-	29 846
Выручка по договорам на строительство	-	-	-	45 529
Итого	12 665	3 904	21 024 209	7 008 599

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

	Земельный банк		Девелопмент	
	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018	2019	2018
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Метод признания выручки				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	17 279 000	5 609 972
Выручка по договорам на строительство	-	-	-	45 529
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	3 566 066	1 123 237
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	-	-	96 211	189 548
Выручка от переуступки прав требования	-	-	-	29 846
Выручка от аренды	12 665	3 904	82 932	10 467
Итого	12 665	3 904	21 024 209	7 008 599

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019, была признана сумма в размере 8 193 698 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2018 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 22 929 095 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.

На 30 июня 2019 года Группа отсторнировала выручку в размере 187 млн руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам.

При переходе на МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия (ДДУ), заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон №214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторгжимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторгжимость. 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. В первом полугодии 2018 года выручка по таким ДДУ признавалась в момент времени.

Актив по договору представляет собой права Группы на возмещение за выполненные строительные работы и закрываются платежами в течение года.

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>		
Актив по договору	1 048 284	1 388 923
Итого активы по договору	1 048 284	1 388 923

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2019 году от 9% до 10% годовых, в 2018 году от 10% до 13% годовых.

20. Себестоимость

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	13 287 720	4 643 706
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	2 563 342	925 964
Себестоимость агентских и прочих услуг	84 593	63 913
Себестоимость по договорам на строительство	-	35 872
Себестоимость от переуступки прав требования	-	34 672
Снижение стоимости запасов	35 827	17 780
Итого себестоимость	15 971 482	5 721 907

21. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
<i>Заработная плата и страховые взносы</i>		
Расходы на оплату труда	920 836	660 620
Страховые взносы в пенсионный фонд	155 779	115 554
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	68 570	47 963
<i>Коммерческие расходы</i>		
Реклама и маркетинговые исследования	861 454	457 806
Агентское вознаграждение	69 488	54 303
Эксплуатационные услуги	46 619	20 252
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13 038	8 410
Прочее	106 006	96 299
<i>Общехозяйственные и административные расходы</i>		
Налоги, за исключением налога на прибыль	204 685	128 310
Амортизация основных средств	111 674	17 921
Электроэнергия и коммунальные услуги	93 708	60 016
Материалы	68 770	24 829
Расходы на обеспечение безопасности	63 003	32 574
Ремонт и техническое обслуживание	57 622	26 441
IT услуги	54 630	18 987
Информационные, консультационные услуги	44 524	64 405
Аренда	13 704	112 162
Расходы на связь	7 794	6 355
Амортизация нематериальных активов	1 646	6 517
Прочее	90 628	58 317
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	3 054 178	2 018 041

22. Финансовые доходыЗа шесть месяцев,
закончившихся 30 июня

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Проценты к получению по банковским депозитам	544 225	71 505
Проценты к получению по займам выданным	209 559	145 638
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	15 000	-
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	10 775	100 764
Прочие финансовые доходы	42 128	33 204
Итого финансовые доходы	821 687	351 111

23. Финансовые расходыЗа шесть месяцев,
закончившихся 30 июня

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Проценты по кредитам и займам полученным	1 915 588	2 318 239
Проценты по облигационным займам	1 329 140	819 777
Значительный компонент финансирования	1 268 026	327 021
Начисление резерва под обесценение займов выданных	141 298	-
Проценты по аренде	85 727	1 623
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	15 399	6 384
Банковские услуги	12 610	4 443
Прочие финансовые расходы	66 038	28 777
За вычетом расходов, капитализированных в составе товарно-материальных запасов (Примечание 6)	(989 490)	(958 213)
Итого финансовые расходы	3 844 336	2 548 051

24. Прочие расходы, неттоЗа шесть месяцев,
закончившихся 30 июня

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Пени и штрафы полученные	3 068	9 783
Восстановление резерва по судебным искам	-	4 141
Доход от списания кредиторской задолженности	223	3 574
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(213 300)	-
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	(36 585)	(5 960)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(18 376)	(9 264)
Благотворительность	(13 465)	(16 690)
Штрафы и пени уплаченные	(5 387)	(30 679)
Прочее	(48 476)	1 276
Итого прочие расходы, нетто	(332 298)	(43 819)

25. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года представлено ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(17 865 823)	(16 041 429)
Займы выданные	1 370 060	229 836
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	13 730 297	9 213 168
Запасы (капитализированные расходы)	1 031 212	804 545
Займы выданные	-	29 482
Дебиторская задолженность	26 579	69 315
Кредиты и займы полученные	(12 403 120)	(13 241 716)
Кредиторская задолженность	(16 327)	(18 351)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 12,83% годовых на срок от года до шести лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 21 725 997 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2019 и 2018 годов представлены ниже:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Выручка	5 609	49
Себестоимость	-	(1 296)
Коммерческие и административные расходы	(30 881)	(47 258)
Финансовые доходы		
в том числе:		
- по депозитам	344 857	54 083
- по займам выданным	61 655	8 954
Финансовые расходы	(1 123 008)	(1 394 358)
Прочие расходы	(57 220)	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019	2018
Заработная плата и прочие выплаты	259 253	159 096
Страховые взносы в Пенсионный фонд	45 414	26 151

26. Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы.

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019			
Итого выручка по сегменту Межсегментные операции	12 725 (60)	21 024 787 (578)	21 037 512 (638)
Выручка от внешней реализации	12 665	21 024 209	21 036 874
Убыток до налогообложения	(446 880)	(1 070 079)	(1 516 959)
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018			
Итого выручка по сегменту Межсегментные операции	3 946 (42)	7 009 195 (596)	7 013 141 (638)
Выручка от внешней реализации	3 904	7 008 599	7 012 503
Прибыль/(убыток) до налогообложения	6 139	(2 973 584)	(2 967 445)

Результаты Группы по продаже земельных участков, относящихся к сегменту земельный банк представлены в Примечании 5.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах российских рублей)

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	17 014 446	17 929 501
Девелопмент	112 328 013	101 882 503
Итого активы по сегментам	129 342 459	119 812 004
Исключение операций между сегментами	(2 115 358)	(2 865 616)
Итого активы	127 227 101	116 946 388
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	13 154 231	14 292 730
Девелопмент	106 589 734	94 291 829
Итого обязательства по сегментам	119 743 965	108 584 559
Исключение операций между сегментами	(2 115 358)	(2 865 616)
Итого обязательства	117 628 607	105 718 943

27. 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 30 июня 2019 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.

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года**

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 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года.

30 июня 2019 года

	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно- обесцененные
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<i>Низкий риск</i>	3 039 184	-	Нет
<i>Повышенный риск</i>	419 587	(132 206)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	158 415	(157 686)	Да
Итого	3 617 186	(289 892)	

31 декабря 2018 года

	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно- обесцененные
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
<i>Низкий риск</i>	2 827 309	-	Нет
<i>Повышенный риск</i>	546 141	(122 815)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	155 333	(154 792)	Да
Итого	3 528 783	(277 607)	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2019 года и 1 января 2019 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
30 июня 2019 года				
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	17 767 431	-	-	17 767 431
Итого	17 767 431			17 767 431
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(39 238)	-	-	(39 238)
Балансовая стоимость	17 728 193	-	-	17 728 193
Займы выданные				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	5 347 660	-	-	5 347 660
Итого	5 347 660			5 347 660
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(314 565)	-	-	(314 565)
Балансовая стоимость	5 033 095	-	-	5 033 095

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

30 июня 2019 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>				
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга, в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	2 410 487	-	158 415	2 568 902
	1 193 385	-	-	1 193 385
Итого	2 410 487	-	158 415	2 568 902
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(132 206)	-	(157 686)	(289 892)
Балансовая стоимость	2 278 281	-	729	2 279 010
1 января 2019 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, в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 985 068	-	154 792	2 139 860
	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

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года**

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости за 6 месяцев 2019 года и 6 месяцев 2018 года.

30 июня 2019 года <i>(в тысячах российских рублей)</i>	Денежные средства и их эквиваленты	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)
Чистое создание резерва	(399)	(130 523)	(12 462)	(143 384)
Списание актива за счет резерва	-	-	177	177
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2019 года	(39 238)	(314 565)	(289 892)	(643 695)

30 июня 2018 года <i>(в тысячах российских рублей)</i>	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	(6 384)	100 764	(5 898)	88 482
Списание актива за счет резерва	-	-	1 379	1 379
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2018 года	(12 812)	(192 690)	(300 386)	(505 888)

28. События после отчетной даты

В июле 2019 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенных в Южном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании.

В июле 2019 года Группа получила проектное финансирование с лимитом 900 000 тыс. руб.

29. Прочие раскрытия

Информация о юридической структуре Группы представлена ниже:

Компания	Доля участия Группы на 30 июня 2019 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 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 «Серебряный парк»	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
ООО «Группстрой-С»**	-	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	100%	Россия

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года**

Компания	Доля участия Группы на 30 июня 2019 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Инград Недвижимость»	99%	99%	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
ООО «СТОА-17»**	-	100%	Россия
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%	
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%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион»*	-	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%	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»	51%	51%	Россия
ООО «Фортено»	51%	51%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	51%	51%	Россия
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего» (ООО «Бизнес и Недвижимость)	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «Президент»****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»*****	100%	-	Россия

* Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в 1 полугодии 2019 года.

** Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ПАО «Инград» во 2 полугодии 2019 года.

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

**** Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (см. Примечание 6).

***** Создание дочернего общества путем учреждения в июне 2019 года.



Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в

Проверяемое лицо: ПАО «ИНГРАД»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027702002943.

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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



ПАО «ИНГРАД»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Страница 2

проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2019 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Фонарева С.Б.



Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

23 августа 2019 года