



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
консалтинговая компания

115114, г. Москва, 2-й
Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
тел. +7 (495) 540-41-91
main@buroap.ru
www.buroap.ru

ОТЧЕТ № 2020-01/289

об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД»

Заказчик:

ПАО «ИНГРАД»

Исполнитель:

ООО «Бюро оценки бизнеса»

Москва-2020



Заключение о стоимости

Данное заключение о рыночной стоимости составлено на основании Отчета № 2020-01/289 от «03» июня 2020 года об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД».

Оценка проведена на основании Договора оказания услуг по оценке № 2020-01/289 от «18» мая 2020 г., заключенного между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бюро оценки бизнеса». По информации, полученной от Заказчика, результаты оценки будут использованы для выкупа акций ПАО «ИНГРАД» по требованию акционеров в случае принятия общим собранием акционеров решения о реорганизации ПАО «ИНГРАД».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 8) и стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в актуальной редакции на дату оценки).

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» июня 2020 года составляет:

Таблица №1. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «01» июня 2020 года

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»	814 (Восемьсот четырнадцать) рублей

С уважением,
Заместитель начальника отдела оценки,
Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса»¹

О.В. Тихонова
Дата составления: «03» июня 2020 г.

¹ Доверенность № 2 от 20 апреля 2020 года



СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	4
1.3. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
РАЗДЕЛ 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
4.1. Определение применяемых видов стоимости	9
4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости	9
4.3. Состав оцениваемых прав	10
4.4. Наличие обременений	10
4.5. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	10
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.1. Описание Объекта оценки	11
5.2. Описание эмитента оцениваемых ценных бумаг	11
5.3. Описание производственно-хозяйственной деятельности Публичного акционерного общества «ИНГРАД»	15
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ИНГРАД»	17
6.1. Анализ структуры имущества ПАО «ИНГРАД»	17
6.2. Анализ деловой активности (рентабельности) ПАО «ИНГРАД»	22
6.3. Анализ ликвидности ПАО «ИНГРАД»	23
6.4. Анализ финансовой устойчивости ПАО «ИНГРАД»	24
6.5. Анализ платежеспособности ПАО «ИНГРАД»	24
6.6. Общий вывод по результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ИНГРАД»	25
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
7.1. Обзор макроэкономического и политического развития России	26
7.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы	32
7.3. Обзор финансовых рынков России	40
7.4. Динамика котировок акций ПАО «ИНГРАД» и анализ ценообразующих факторов, влияющих на их стоимость	44
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДОЛОГИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ	47
8.1. Этапы процесса оценки	47
8.2. Описание подходов к оценке	48
8.3. Выбор подходов к оценке	50
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	53
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	54
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	285



РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор оказания услуг по оценке № 2020-01/289 от «18» мая 2020 г., заключенный между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бюро оценки бизнеса».

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица №2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Объект оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»
Описание объекта оценки	Тип ценной бумаги – обыкновенная именная бездокументарная акция; Номер государственной регистрации выпуска - 1-01-50020-A; Дата государственной регистрации выпуска - 06 декабря 2002 г.; ISIN-код - RU000A0DJ9B4; Номинал - 1000 руб.; Количество акций - 41 220 793 шт.
Эмитент оцениваемой ценной бумаги	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»); Юридический адрес: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, дата присвоения ОГРН 04.09.2002 г.
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Дата оценки	«01» июня 2020 г.

1.3. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №3. Данные по подходам к оценке Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»	Подход не применялся	814	Подход не применялся

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» июня 2020 года составляет:

Таблица №4. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «01» июня 2020 года

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»	814 (Восемьсот четырнадцать) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

консалтинговая компания

3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
5. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
6. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
8. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
9. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. В расчетах будут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.



РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №5. Задание на оценку

Положение	Характеристика
Объект оценки	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»
Описание объекта оценки	Тип ценной бумаги – обыкновенная именная бездокументарная акция; Номер государственной регистрации выпуска – 1-01-50020-А; Дата государственной регистрации выпуска – 06 декабря 2002 г.; ISIN-код - RU000A0DJ9B4; Номинал - 1000 руб.; Количество акций - 41 220 793 шт.
Эмитент оцениваемой ценной бумаги	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»); Юридический адрес: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, дата присвоения ОГРН 04.09.2002 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для выкупа акций ПАО «ИНГРАД» по требованию акционеров в случае принятия общим собранием акционеров решения о реорганизации ПАО «ИНГРАД»
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий Отчет об оценке не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта оценки. Настоящий Отчет может быть использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта оценки, указанными в настоящем Отчете, в течение 6 месяцев с даты составления. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	01.06.2020 г.
Срок проведения оценки	18.05.2020 г. – 03.06.2020 г.
Дата составления отчета	03.06.2020 г.
Срок действия отчета	6 месяцев с даты составления Отчета



РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №6. Сведения о заказчике и оценщике

Показатель	Характеристика
Сведения о заказчике	
Полное наименование	Публичное акционерное общество «ИНГРАД»
Сокращенное наименование	ПАО «ИНГРАД»
ИНН/КПП	7702336269/770701001
ОГРН	1027702002943
Дата присвоения ОГРН	04.09.2002 г.
Юридический адрес	127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3
Сведения об оценщике	
ФИО специалиста	Тихонова Ольга Викторовна
Контактный телефон	+7 495 540 41 91
Адрес электронной почты	o.tikhonova@buroap.ru
Почтовый адрес	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий проезд, д. 5, стр. 1
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ИП № 635873 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 03.12.2007 г.) Повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» (удостоверение о повышении квалификации № 772400405373, выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 28.11.2013 г.) Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена № 000064-005, выдан АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА» 03.03.2014 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001787-3 от 29.12.2017 г. по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Членство в саморегулируемой организации Оценщиков	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 293, дата вступления 02.11.2016 г.)
Местонахождение саморегулируемой организации Оценщиков	г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 190E0B40R2738, выдан САО «ВСК» 01.09.2019 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 01.09.2019 г. по 31.08.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Сведения об исполнителе	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Адрес местонахождения	115114, г. Москва, 2-й Павелецкий пр., д. 5, стр. 1
Сведения о страховании юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0343/19, страховая сумма 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2020 г. по 24 февраля 2021 г.



Показатель	Характеристика
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, соответствует требованиям ст. 15.1 и ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



РАЗДЕЛ 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

- Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в актуальной редакции на дату оценки);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков».

4.1. Определение применяемых видов стоимости

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Ниже приводятся анализ международных стандартов оценки с комментариями и обоснованием стандартов стоимости при проведении оценки рыночной стоимости имущества действующего предприятия (бизнеса).

Фиксированные активы - это осязаемые и неосязаемые активы, которые разделяются на две широкие категории:

Основные активы (основные средства), т.е. активы, которые предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе - в том числе земельные участки, здания, машины и оборудование,



накопленная амортизация и другие виды активов, определение которых позволяет отнести их к данной категории.

Прочие долгосрочные активы, т.е. активы, которые не предполагается использовать в деятельности предприятия на постоянной основе, но которые, как ожидается, будут находиться в собственности в течение длительного срока – в том числе долгосрочные инвестиции и долгосрочная дебиторская задолженность, гудвилл, расходы будущих периодов, патенты, товарные знаки и другие аналогичные активы.

Оценка стоимости действующего предприятия или стоимости бизнеса целиком - подразумевает оценку непрерывно функционирующего предприятия, исходя из которой возможно распределение или разнесение общей стоимости действующего предприятия по его составным частям в соответствии с их вкладом в общую стоимость, однако сам по себе ни один из этих компонентов не составляет рыночной стоимости.

Рыночная стоимость активов при их существующем использовании основывается на предположении о том, что такое использование будет продолжаться. Рыночная стоимость при существующем использовании - это особый случай применения определения Рыночной стоимости. Рыночная стоимость излишних или инвестиционных активов основывается на их наиболее эффективном использовании, вне зависимости от того, является ли таковым существующее или какое-либо альтернативное использование.

4.3. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Выводы: Таким образом, для целей оценки объектом оценки является 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД». Оцениваемым правом является право собственности. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

4.4. Наличие обременений

В рамках настоящего Отчета объект оценки оценивается как свободный от обременений.

4.5. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При проведении работ по оценке Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики объектов оценки, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

Документы, предоставленные Заказчиком

1. Устав Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (2019 год, актуальный на дату оценки);
2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Публичного акционерного общества «ИНГРАД» по итогам 2017, 2018, 2019 годов и 1 квартала 2020 года;
3. Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов;
4. Письмо ПАО Московская биржа № МБ-21-2020-1833 от 20.05.2020 г.

Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.



РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание Объекта оценки

Объект оценки - 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД».

Тип ценной бумаги – обыкновенная именная бездокументарная акция;

Номер государственной регистрации выпуска - 1-01-50020-А;

Дата государственной регистрации выпуска - 06 декабря 2002 г.;

ISIN-код - RU000A0DJ9B4;

Номинал - 1000 руб.;

Количество акций - 41 220 793 шт.

5.2. Описание эмитента оцениваемых ценных бумаг

Полное фирменное наименование:

На русском языке – Публичное акционерное общество «ИНГРАД»

Сокращенное наименование:

На русском языке – ПАО «ИНГРАД»

Местонахождение организации (юридический адрес): 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3.

Реквизиты Общества

ОГРН 1027702002943, дата присвоения ОГРН 04.09.2002 г.

ИНН: 7702336269. КПП: 770701001.

Информация об уставном капитале Общества

Уставный капитал Общества составляет на дату оценки 41 220 793 000 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей.

Общество разместило 41 220 793 (Сорок один миллион двести двадцать тысяч семьсот девяносто три) обыкновенных именных бездокументарных акции номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Информация о структуре уставного капитала Общества

Таблица №7. Сведения об учредителях (участниках) ПАО «ИНГРАД» согласно выписке из ЕГРЮЛ²

№ п/п	Наименование	Номинальная стоимость доли в рублях
1	Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт» ³ (ОГРН – 1027700314168, дата присвоения ОГРН – 15.10.2002 г.)	1 180 000 000
2	MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED (регистрационный номер – 94348, дата регистрации – 04.05.1998 г.) Адрес регистрации: 229, ARCH. MAKARIOS III AVENUE, MELIZA COURT, 4TH FLOOR 3105 LIMASSOL CYPRUS (Республика Кипр)	610 000 000

Таблица №8. Сведения об акционерах, владеющих более 5% акций в уставном капитале ПАО «ИНГРАД» на 01.06.2020 г.⁴

№ п/п	Наименование	Доля в уставном капитале, %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ОГРН – 1065032052700, дата присвоения ОГРН – 05.07.2006 г.)	61,77%
2	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» (ОГРН – 1027739209431, дата присвоения ОГРН – 18.09.2002 г.)	18,19%

² Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>

³ Реорганизовано в Акционерное общество «Эстейт Сервис» согласно данным сайта <https://egrul.nalog.ru/>

⁴ Данные на дату оценки предоставлены Заказчиком



Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа.

Сведения о держателе реестра акционеров Общества

Держатель реестра акционеров ПАО «ИНГРАД» – Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.» (ОГРН – 1027739216757, дата присвоения ОГРН – 18.09.2002 г.).

Информация о правах акционеров-владельцев обыкновенных акций Общества

Акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- 1). Участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- 2). Получать дивиденды по принадлежащим им акциям;
- 3). В случае ликвидации Общества получить часть имущества Общества, или его стоимость;
- 4). Совершать сделки с принадлежащими им акциями;
- 5). Получать информацию об обществе и иметь доступ к документам Общества в порядке, установленном законодательством и Уставом Общества;
- 6). Обжаловать в суд решения, принятые общим собранием акционеров с нарушением требования действующего законодательства, Устава Общества, в случае, если акционер (акционеры) не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения, и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- 7). Требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих акционеру акций в случаях, предусмотренных законодательством;
- 8). Оспаривать совершенные Обществом сделки в случаях, предусмотренных законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности сделок Общества.

Акционер (акционеры), владеющие в совокупности не менее чем 1, 2, 10 или 25 процентами акций Общества имеют также особые права, предусмотренные Разделом 9 Устава Общества.

Органы управления Общества

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Президент (единоличный исполнительный орган).

По состоянию на дату оценки Президентом Общества является Поселёнов Павел Александрович.

Налоговый режим деятельности Общества

ПАО «ИНГРАД» осуществляет свою деятельность в общем налоговом режиме.

Информация о распределении прибыли организации

Информация о распределении прибыли организации на дату оценки отсутствует.

Информация о распределении дивидендов

В соответствии с Отчетом о движении денежных средств ПАО «ИНГРАД» дивиденды в течение 2016-2019 гг. не выплачивались.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора отсутствуют.

Информация о прогнозной деятельности Общества

Прогнозные данные (бюджеты, бизнес-планы) на дату оценки не предоставлены.

Информация о видах деятельности Общества согласно ОКВЭД

Основным видом деятельности ПАО «ИНГРАД» в соответствии с кодами основных отраслевых направлений согласно ОКВЭД является⁵:

- 64.20 Деятельность холдинговых компаний.

Дополнительными видами деятельности Общества в соответствии с кодами основных отраслевых направлений согласно ОКВЭД являются:

⁵ Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/>



- 63.1 Деятельность по обработке данных, предоставление услуг по размещению информации, деятельность порталов в информационно-коммуникационной сети Интернет;
- 63.11.1 Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов;
- 64.9 Деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению;
- 64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.10.23 Покупка и продажа земельных участков;
- 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- 69 Деятельность в области права и бухгалтерского учета;
- 70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- 70.10.2 Деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- 95.1 Ремонт компьютеров и коммуникационного оборудования.

Информация о дочерних обществах ПАО «ИНГРАД»

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

Таблица №9. Сведения о дочерних компаниях ПАО «ИНГРАД»⁶

Наименование компании	Доля участия Общества на 31 декабря 2019 года	Доля участия Общества 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
ООО «Инград Недвижимость»	100%	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%	Россия
ООО «СТОА-17»**	-	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия

⁶ Источник информации: Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов



Наименование компании	Доля участия Общества на 31 декабря 2019 года	Доля участия Общества на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград»)**	19,9%	19,9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» (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%	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 «ОПИИ 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
ООО «Специализированный застройщик «Нагорный»****	100%	-	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»****	100%	-	Россия
ULIT M GMBH	100%	-	Россия
ООО «Инград Новостройки»*****	100%	-	Россия
ООО «Торговый дом Инград»*****	100%	-	Россия
ООО «Гелиос Инвестментс»*****	100%	-	Россия
ООО «О-Город»*****	100%	-	Россия
ООО «Сады Геспериды»*****	99%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Новатор»*****	51%	-	Россия
ООО «СТРОЙСИТИ»*****	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.
- ***** Создание дочерних обществ путем учреждения в 2019 году.
- ***** Дочернее предприятие приобретено в октябре 2019 года.
- ***** Компания Группы была ликвидирована в июле 2019 года.

5.3. Описание производственно-хозяйственной деятельности Публичного акционерного общества «ИНГРАД»⁷

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве 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 ПАО «ИНГРАД» и ее дочерних компаний (далее – «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на июнь 2020 года Группа занимается девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

По состоянию на июнь 2020 года материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

Официальный сайт Компании: <https://www.ingrad.ru/>.

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.

Деятельность Группы в 1 квартале 2020 года

В феврале 2020 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Центральном административном округе г. Москвы, стоимость покупки которых составила 7,5 млрд руб.

В первом квартале 2020 года Группа погасила финансовых обязательств на сумму 10,5 млрд руб., выпустила облигационный займ на сумму 15 млрд руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 14 марта 2022 года и выплатила купонный доход по облигационному займу в размере 218 128 тыс. руб.

В первом квартале 2020 года Группа привлекла проектное финансирование с лимитом более 15 млрд руб.

В 2020 году произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на многих фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также к снижению стоимости

⁷ Источники информации: Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, и аудиторское заключение независимых аудиторов; <https://www.ingrad.ru/>



российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в Российской Федерации.

В настоящее время Группа проводит анализ последствий распространяющейся пандемии COVID-19 и кризисных явлений в экономике на свои операции и ликвидность. Принимая во внимание те финансовые и организационные вызовы, с которыми сталкивается бизнес, руководство Группы взвешивает разнонаправленные прогнозы и стремится сбалансировать влияние факторов краткосрочного и среднесрочного характера, инфляционные ожидания и другие макроэкономические показатели, а также разрабатывает и принимает ряд мер по обеспечению наиболее оптимальной работы в критических условиях. Оценка баланса факторов и рисков, связанных с принятием того или иного решения, в конкретной ситуации нацелена на обеспечение финансовой стабильности Группы и сохранение потенциала ее развития как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе.

Группа считает, что приостановка работы на строительных площадках, режим самоизоляции, снижение покупательной способности и т.п. приведут к сокращению контрактации и дополнительным расходам, однако носят временный характер, и в целом, в обозримом будущем, будут компенсированы в результате как работы внутри Группы, направленной на пересмотр смет и сроков строительства, согласования скорректированных моделей проектов с кредитными организациями и разработку маркетинговых кампаний, а так же и мер поддержки отрасли со стороны государства. Группа включена в перечень системообразующих предприятий России и ожидает скорое возобновление работ на площадках.

На дату составления настоящей консолидированной финансовой отчетности текущий анализ Группы подтверждает возможность продолжить непрерывное функционирование в обозримом будущем.

Проекты Группы⁸

По состоянию на июнь 2020 года Группа компаний реализует следующие проекты жилой недвижимости в Москве и Московской области:

- Жилой комплекс «Лесопарковый» (Москва, станция метро «Лесопарковая»);
- Жилой комплекс «VAVILOVE» (Москва, станция метро «Профсоюзная»);
- Жилой комплекс «Новочерёмушкинская, 17» (Москва, станция метро «Академическая»);
- Жилой комплекс «Новое Пушкино» (Московская область, г. Пушкино);
- Жилой комплекс «Новое Медведково» (Московская область, г. Мытищи);
- Жилой комплекс «КутузовGRAD II» (Москва, станция метро «Кунцевская»);
- Жилой комплекс «Одинград». Кварталы «Лесной», «Центральный» и «Семейный» (Московская область, г. Одинцово);
- Жилой комплекс «Филатов Луг» (Москва, станция метро «Филатов Луг»);
- Жилой комплекс «Авентин» (Московская область, г. Химки);
- Жилой комплекс «VESNA» (Московская область, г. Апрелевка);
- Жилой комплекс «Гусарская баллада» (Московская область, г. Одинцово);
- Жилой комплекс «Павловский квартал» (Московская область, 23-й км Новорижского шоссе);
- Жилой комплекс «Мартемьяново» (Московская область);
- Жилой комплекс «Солнечный берег» (Московская область);
- Жилой комплекс «Михайлова, 31» (Москва, станция метро «Окская»);
- Жилой комплекс «Преображение» (Москва, станция метро «Бульвар Рокоссовского»);
- Жилой комплекс «RiverSky» (Москва, станция метро «Автозаводская»).

Финансовые показатели Компании

Все финансовые показатели ПАО «ИНГРАД» представлены далее, в Разделе 6 настоящего Отчета.

⁸ Источник информации: <https://www.ingrad.ru/>



РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ИНГРАД»

ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ

Допущение. Представленный анализ финансового состояния ПАО «ИНГРАД» выполнен за период с 01.01.2015 по 31.03.2020 гг. на основе данных бухгалтерской отчетности организации, подготовленной в соответствии с РСБУ.

Оценщик исходит из допущения, что с даты подготовки отчетности до даты оценки существенных изменений в структуре активов и обязательств компании не произошло.

6.1. Анализ структуры имущества ПАО «ИНГРАД»

Анализ структуры имущества ПАО «ИНГРАД» выполнен за период с 01.01.2015 по 31.03.2020 гг. на основе данных бухгалтерского баланса.

Таблица №10. Бухгалтерский баланс ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	55 047	1	145	420	1 200	567
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	-	-	-
Основные средства	1150	3 270 062	3 271 407	3 328 589	3 335 071	263 105	268 490
Доходные вложения в материальные ценности	1160	385 140	388 389	-	-	-	-
Финансовые вложения	1170	108 320 574	107 429 228	107 686 022	100 578 552	69 531 189	62 400 459
Отложенные налоговые активы	1180	2 043 673	1 869 801	2 130 974	1 892 124	1 550 394	1 525 118
Прочие внеоборотные активы	1190	172 325	244 870	-	-	23 143	23 143
Итого по разделу I	1100	114 246 821	113 203 695	113 145 730	105 806 166	71 369 031	64 217 777
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	2 291 436	2 570 381	1 709 562	1 864 455	2 216 774	2 844 895
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	120 056	141 404	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	32 174 453	28 668 983	14 718 131	9 034 094	7 180 841	9 413 077
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	30 696 593	26 214 499	14 681 740	2 588 177	2 959 724	11 952 849
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 778 743	554 681	100 762	35 082	8 155	9 827
Прочие оборотные активы	1260	1 074 142	1 053 198	9 736	8 168	5 127	15 102
Итого по разделу II	1200	69 135 423	59 203 148	31 219 931	13 529 976	12 370 621	24 235 750
БАЛАНС	1600	183 382 244	172 406 843	144 365 661	119 336 142	83 739 652	88 453 526
ПАССИВ							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793	41 220 793	15 220 793	15 220 793
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-7 677	-	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398	52 370 398	49 291 913	49 291 913
Резервный капитал	1360	296 142	296 142	296 142	296 142	296 142	248 042



Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 754 858	-1 531 855	-2 454 502	-1 435 029	-170 204	1 361 561
Итого по разделу III	1300	95 642 191	92 347 801	91 432 832	92 452 305	64 638 644	66 122 309
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1410	76 689 106	71 050 010	45 289 540	23 298 611	1 617 881	2 196 071
Отложенные налоговые обязательства	1420	180	217	45	631	3 475	942
Оценочные обязательства	1430	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	1450	4 500 000	4 500 000	4 500 000	-	1 753 759	1 786 073
Итого по разделу IV	1400	81 189 286	75 550 227	49 789 586	23 299 241	3 375 115	3 983 086
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1510	5 012 896	2 467 444	1 834 477	3 177 158	15 601 703	17 594 077
Кредиторская задолженность	1520	1 527 611	2 033 544	1 301 817	397 060	104 292	729 438
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	10 260	7 827	6 950	8 377	19 898	24 617
Прочие обязательства	1550	-	-	-	-	-	-
Итого по разделу V	1500	6 550 767	4 508 815	3 143 244	3 582 596	15 725 893	18 348 131
БАЛАНС	1600	183 382 244	172 406 843	144 365 661	119 334 142	83 739 652	88 453 526

Анализ структуры имущества включает в себя следующие этапы:

- Анализ ликвидности баланса.
- Анализ структуры активов и пассивов компании.
- Оценка удовлетворительности структуры баланса по ключевым балансовым соотношениям.

На первом этапе Оценщик получает информацию об активах и пассивах компании и исследует состав и структуру имущества компании с целью оценки ликвидности.

Второй этап подразумевает оценку эффективности использования активов компании, выявление внутрихозяйственных резервов, степень участия в хозяйственном обороте, оценку имущественных прав, а также анализ величины средств (капитала), вложенного в бизнес и степень участия собственного и заемного капитала в создании имущества компании.

Третий этап включает в себя анализ структуры баланса по заранее установленным критериям и индикаторам – балансовым соотношениям, которые показывают основные «плюсы» и «минусы» структуры баланса.

1. Анализ ликвидности баланса.

Анализ ликвидности баланса включает в себя процесс классификации активов по степени ликвидности и пассивов по степени срочности погашения. Как правило, данная классификация включает в себя следующие категории активов и пассивов компании:

Таблица №11. Классификация активов по степени ликвидности и пассивов по степени срочности их погашения

A ₁ – наиболее ликвидные активы	П ₁ – наиболее срочные пассивы
A ₂ – быстро реализуемые активы	П ₂ – краткосрочные пассивы
A ₃ – медленно реализуемые активы	П ₃ – долгосрочные пассивы
A ₄ – трудно реализуемые активы	П ₄ – устойчивые пассивы (собственный капитал)

Баланс считается абсолютно ликвидным, если выполняются следующие неравенства:

$$A_1 \geq P_1$$

$$A_2 \geq P_2$$

$$A_3 \geq P_3$$

$$A_4 \leq P_4$$

Соблюдение первых трех неравенств отражает основное правило ликвидности – превышение стоимости активов над обязательствами. Причем,

$(A_1 + A_2) - (P_1 + P_2) > 0$ – соблюдение неравенства отражает текущую ликвидность;



$(A_3 - П_3) > 0$ – соблюдение неравенства отражает перспективную ликвидность.

2. Анализ структуры активов и пассивов компании.

Горизонтальный и вертикальный анализ структуры активов и пассивов компании позволяет получить данные и сделать выводы:

- об общем имущественном потенциале компании;
- об абсолютной и относительной динамике изменения величины активов и пассивов в валюте баланса;
- о рациональности структуры привлечения и размещения средств;
- о наличии признаков «хорошего» баланса (например, к таким признакам можно отнести рост чистых активов, отсутствие убытков; соответствие соотношения активов и пассивов специфике отрасли; превышение темпов роста собственного капитала над темпами роста заемного и т.д.);
- о «проблемных зонах» компании (отрицательный рабочий капитал, высокий темп роста заемного капитала, снижение доли ликвидных активов и т.д.).

3. Оценка удовлетворительности структуры баланса по ключевым балансовым соотношениям.

Помимо оценки структуры баланса по относительной и абсолютной величине активов и пассивов, следует обратить внимание на основные соотношения в балансе, характеризующие удовлетворительность его структуры, а именно:

- соотношение внеоборотных и оборотных активов должно соответствовать специфике бизнеса;
- величина текущих активов должна быть больше величины текущих обязательств (иначе говорят, что у компании должен быть положительный рабочий капитал – основное условие абсолютной ликвидности компании);
- собственный капитал должен быть больше внеоборотных активов ($П_4 > A_4$);
- длительность оборота дебиторской задолженности не должна превышать длительности оборота кредиторской задолженности (в противном случае это может привести к «кассовым разрывам»).

Анализ ликвидности баланса

Для того чтобы оценить ликвидность баланса ПАО «ИНГРАД», сгруппируем активы и пассивы компании по степени ликвидности.

К наиболее ликвидным активам (A_1) относятся денежные средства и их эквиваленты, а также финансовые вложения, к быстро реализуемым активам (A_2) относятся запасы, дебиторская задолженность, НДС по приобретенным ценностям и прочие оборотные активы, к медленно реализуемым активам (A_3) относятся отложенные налоговые активы и прочие внеоборотные активы, а к труднореализуемым активам (A_4) – основные средства и доходные вложения в материальные ценности.

К краткосрочным пассивам ($П_1$) относятся краткосрочные заемные средства, к краткосрочным пассивам ($П_2$) относятся кредиторская задолженность и оценочные обязательства, к долгосрочным пассивам ($П_3$) относятся все долгосрочные обязательства, а к устойчивым пассивам ($П_4$) – собственный капитал.

Таблица №12. Группировка активов и пассивов ПАО «ИНГРАД» на 31.03.2020 г.

A_1 – наиболее ликвидные активы	33 475 336	>	5 012 896	$П_1$ – наиболее срочные пассивы
A_2 – быстро реализуемые активы	35 660 087	>	1 537 871	$П_2$ – краткосрочные пассивы
$A_1 + A_2$	69 135 423	>	6 550 767	$П_1 + П_2$
A_3 – медленно реализуемые активы	110 921 712	>	81 189 286	$П_3$ – долгосрочные пассивы
A_4 – трудно реализуемые активы	3 325 109	<	95 642 191	$П_4$ – устойчивые пассивы (собственный капитал)

Классификация и расчет активов по степени ликвидности и пассивов по степени срочности их погашения показывает, что на 31.03.2020 г. выполняются условия текущей и перспективной ликвидности компании. Таким образом, можно сделать вывод о текущей и перспективной ликвидности баланса ПАО «ИНГРАД».



Анализ структуры активов и пассивов компании

На данном этапе Оценщик провел горизонтальный и вертикальный анализ структуры баланса ПАО «ИНГРАД».

Таблица №13. Горизонтальный и вертикальный анализ структуры баланса ПАО «ИНГРАД»

Показатель	Данные бухгалтерского баланса								Изменение за анализируемый период	
							в % к валюте баланса		тыс. руб.	± %
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020	на начало анализируемого периода 31.12.2015	на конец анализируемого периода 31.03.2020		
Актив										
1. Внеоборотные активы	64 217 777	71 369 031	105 806 166	113 145 730	113 203 695	114 246 821	72,60%	62,30%	50 029 044	77,91%
в том числе: основные средства, долгосрочные финансовые вложения и доходные вложения в материальные ценности	62 668 949	69 794 294	103 913 623	111 014 611	111 089 024	111 975 776	70,85%	61,06%	49 306 827	78,68%
отложенные налоговые активы	1 525 118	1 550 394	1 892 124	2 130 974	1 869 801	2 043 673	1,72%	1,11%	518 555	34,00%
нематериальные активы	567	1 200	420	145	1	55 047	0,00%	0,03%	54 480	9608,47%
Прочие внеоборотные активы	23 143	23 143	0	0	244 870	172 325	0,03%	0,09%	149 182	644,61%
2. Оборотные активы	24 235 750	12 370 621	13 529 976	31 219 931	59 203 148	69 135 423	27,40%	37,70%	44 899 673	185,26%
в том числе: запасы	2 844 895	2 216 774	1 864 455	1 709 562	2 570 381	2 291 436	3,22%	1,25%	-553 459	-19,45%
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	141 404	120 056	0,00%	0,07%	120 056	-
дебитовская задолженность	9 413 077	7 180 841	9 034 094	14 718 131	28 668 983	32 174 453	10,64%	17,55%	22 761 376	241,81%
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	11 962 676	2 967 879	2 623 259	14 782 502	26 769 180	33 475 336	13,52%	18,25%	21 512 660	179,83%
прочие оборотные активы	15 102	5 127	8 168	9 736	1 053 198	1 074 142	0,02%	0,59%	1059040	7012,58%
Пассив										
1. Собственный капитал	66 122 309	64 638 644	92 452 305	91 432 832	92 347 801	95 642 191	74,75%	52,15%	29 519 882	44,64%
2. Долгосрочные обязательства	3 983 086	3 375 115	23 299 241	49 789 586	75 550 227	81 189 286	4,50%	44,27%	77 206 200	1938,35%
в том числе: долгосрочные заемные средства	2 196 071	1 617 881	23 298 611	45 289 540	71 050 010	76 689 106	2,48%	41,82%	74 493 035	3392,11%
отложенные налоговые обязательства и	1 787 015	1 757 234	631	4 500 045	4 500 217	4 500 180	2,02%	2,45%	2 713 165	151,83%



Показатель	Данные бухгалтерского баланса							Изменение за анализируемый период	
	в % к валюте баланса							тыс. руб.	± %
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020	на начало анализируемого периода 31.12.2015	на конец анализируемого периода 31.03.2020	(гр.7-гр.2): ((гр.7-гр.2): гр.2)
прочие обязательства									
3. Краткосрочные обязательства	18 348 131	15 725 893	3 582 596	3 143 244	4 508 815	6 550 767	20,74%	3,57%	-11 797 364 -64,30%
в том числе: краткосрочные заемные средства	17 594 077	15 601 703	3 177 158	1 834 477	2 467 444	5 012 896	19,89%	2,73%	-12 581 181 -71,51%
кредиторская задолженность	729 438	104 292	397 060	1 301 817	2 033 544	1 527 611	0,82%	0,83%	798 173 109,42%
оценочные обязательства	24 617	19 898	8 377	6 950	7 827	10 260	0,03%	0,01%	-14 357 -58,32%
Валюта баланса	88 453 526	83 739 652	119 334 142	144 365 661	172 406 843	183 382 244	100,00%	100,00%	94 928 718 107,32%



Горизонтальный и вертикальный анализ агрегированного баланса ПАО «ИНГРАД» позволяет сделать следующие выводы:

- 1). Общая стоимость имущества компании (валюта баланса) имеет ярко выраженную тенденцию к росту в течение анализируемого периода, что является положительным фактором.
- 2). Доля основных средств, долгосрочных финансовых вложений и доходных вложений в материальные ценности в валюте баланса компании составляет 61,06% от валюты баланса на 31.03.2020 г., что соответствует специфике деятельности компании (строительство и девелопмент).
- 3). Наиболее существенную долю оборотных активов составляют денежные средства и краткосрочные финансовые вложения (18,25% в валюте баланса компании), а также дебиторская задолженность (17,55% в валюте баланса компании) по состоянию на 31.03.2020 г., что также характерно для компаний, ведущих основную деятельность в области строительства.
- 4). В течение анализируемого периода величина собственного капитала имеет тенденцию к росту, но не за счет роста нераспределенной прибыли, а за счет увеличения уставного и добавочного капитала.
- 5). Долгосрочные обязательства компании в течение анализируемого периода увеличились с 4,50% до 44,27% доли в валюте баланса, и по состоянию на 31.03.2020 г. представлены, в основном, долгосрочными заемными средствами.
- 6). Краткосрочные обязательства по состоянию на 31.03.2020 г. состоят из кредиторской задолженности, краткосрочных заемных средств и оценочных обязательств. В течение анализируемого периода доля краткосрочных заемных средств снизилась с 20,74% до 3,57% доли в валюте баланса.

Оценка удовлетворительности баланса по ключевым балансовым соотношениям

Анализ основных балансовых соотношений показывает, что на 30.03.2020 г. выполняется следующее соотношение:

«Текущие активы» > «Текущих обязательств», то есть компания имеет положительную величину рабочего капитала.

При этом «Собственный капитал» < «Внеоборотных активов», то есть стоимость внеоборотных активов компании не покрывается величиной ее собственного капитала.

Таблица №14. Расчет величины Чистого оборотного капитала и Рабочего капитала ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, тыс. руб.	2 291 436	2 570 381	1 709 562	1 864 455	2 216 774	2 844 895
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	32 174 453	28 668 983	14 718 131	9 034 094	7 180 841	9 413 077
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	1 527 611	2 033 544	1 301 817	397 060	104 292	729 438
Чистый оборотный капитал, тыс. руб. (Запасы + Дебиторская задолженность - Кредиторская задолженность)	32 938 278	29 205 820	15 125 876	10 501 489	9 293 323	11 528 534
Рабочий капитал, тыс. руб. (Текущие активы - Текущие обязательства)	62 584 656	54 694 333	28 076 687	9 947 380	-3 355 272	5 887 619

Вывод: Структура баланса ПАО «ИНГРАД» соответствует специфике деятельности компании (строительство и девелопмент).

Положительными факторами являются текущая и перспективная ликвидность баланса компании, тенденция к росту валюты баланса и величины собственного капитала, а также положительные значения рабочего капитала и чистого оборотного капитала на 31.03.2020 г.

Негативными факторами являются существенная величина долгосрочных заемных средств в валюте баланса компании и превышение балансовой стоимости внеоборотных активов над величиной собственного капитала компании.

6.2. Анализ деловой активности (рентабельности) ПАО «ИНГРАД»

Анализ деловой активности ПАО «ИНГРАД» не проводился, так как компания зафиксировала чистый убыток от операционной деятельности в 2016-2018 гг. Ввиду этого, отсутствует возможность рассчитать динамику показателей рентабельности компании.



Таблица №15. Отчет о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2019 г.	За Январь-Декабрь 2018 г.	За Январь-Декабрь 2017 г.	За Январь-Декабрь 2016 г.
Выручка	2110	10 132 750	210 884	453 003	917 301
Себестоимость продаж	2120	-4 049 866	-176 379	-362 124	-675 168
Валовая прибыль (убыток)	2100	6 082 884	34 505	90 879	242 133
Коммерческие расходы	2210	-528 220	-5 533	-77 292	-140 065
Управленческие расходы	2220	-319 190	-225 301	-297 216	-362 535
Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 235 474	-196 329	-283 629	-260 467
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	2 318 970	2 000 683	634 403	492 399
Проценты к уплате	2330	-4 851 047	-3 012 809	-2 104 161	-1 878 721
Прочие доходы	2340	1 725 438	70 215	4 693 050	7 077 573
Прочие расходы	2350	-1 908 881	-120 668	-4 549 060	-6 909 323
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 519 954	-1 258 908	-1 609 397	-1 478 539
Текущий налог на прибыль	2410	-265 971	0	0	0
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-24 099	-12 346	22 694	-180 758
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 969	585	2 844	-2 724
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-264 938	238 850	341 729	117 674
Прочее	2460	-76 341	0	0	-120 076
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 914 673	-1 019 473	-1 264 824	-1 483 665

6.3. Анализ ликвидности ПАО «ИНГРАД»

Под ликвидностью подразумевается способность активов к быстрой и легкой мобилизации. Ликвидность – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность – способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированную свою номинальную стоимость. Анализ ликвидности предприятия – это анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства. Коэффициент ликвидности – показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия; англ. current ratio, CR) — финансовый коэффициент, равный отношению текущих (оборотных) активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам).

Нормальным считается значение коэффициента 2 и более (это значение наиболее часто используется в российских нормативных актах; в мировой практике считается нормальным от 1.5 до 2.5, в зависимости от отрасли).

Коэффициент быстрой ликвидности (иногда называют промежуточной или срочной ликвидности; англ. quick ratio, QR) — финансовый коэффициент, равный отношению высоколиквидных текущих активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам).

Нормальным считается значение коэффициента не менее 1.

Коэффициент абсолютной ликвидности — финансовый коэффициент, равный отношению денежных средств и краткосрочных финансовых вложений к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам).

В отличие от двух приведенных выше, данный коэффициент не нашел широкого распространения на западе. Согласно российским нормативным актам нормальным считается значение коэффициента не менее 0,2.

Ниже представлен расчет базовых коэффициентов ликвидности ПАО «ИНГРАД».

Таблица №16. Показатели ликвидности ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Рабочий капитал	62 584 656	54 694 333	28 076 687	9 947 380	-3 355 272	5 887 619
Коэффициент текущей ликвидности	10,55	13,13	9,93	3,78	0,79	1,32



Наименование показателя	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Коэффициент быстрой ликвидности	10,20	12,56	9,39	3,26	0,65	1,17
Коэффициент абсолютной ликвидности	5,11	5,94	4,70	0,73	0,19	0,65

Вывод: Величина рабочего капитала компании имеет положительное значение, все коэффициенты ликвидности имеют тенденцию к росту в течение анализируемого периода и находятся существенно выше нормативных значений по состоянию на 31.03.2020 г. Прогноз по ликвидности компании положительный.

6.4. Анализ финансовой устойчивости ПАО «ИНГРАД»

Коэффициенты финансовой устойчивости предприятия - это показатели, которые наглядно демонстрируют уровень стабильности предприятия в финансовом плане.

Финансовый рычаг (плечо финансового рычага, кредитный рычаг, кредитное плечо, финансовый леверидж) — это отношение заёмного капитала к собственным средствам (иначе говоря, соотношение между заёмным и собственным капиталом).

Коэффициент финансовой автономии (или независимости) отображает долю активов, которая может быть покрыта за счет собственных средств предприятия. Обратная величина коэффициента финансовой независимости называется **коэффициентом концентрации заёмного капитала**.

Ниже представлен расчет базовых коэффициентов финансовой устойчивости ПАО «ИНГРАД».

Таблица №17. Показатели финансовой устойчивости ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Финансовый рычаг (леверидж)	0,92	0,87	0,58	0,29	0,30	0,34
Коэффициент финансовой независимости	0,52	0,54	0,63	0,77	0,77	0,75
Коэффициент концентрации заёмного капитала	0,48	0,46	0,37	0,23	0,23	0,25

Вывод: Коэффициент финансовой независимости компании снижается в течение анализируемого периода, а финансовый рычаг компании приближается к единице по состоянию на 31.03.2020 г., что сигнализирует о постепенном снижении финансовой устойчивости ПАО «ИНГРАД», вызванном привлечением долгосрочных заёмных средств в течение анализируемого периода.

6.5. Анализ платежеспособности ПАО «ИНГРАД»

Платежеспособность предприятия (организации) – это способность субъекта экономической деятельности полностью и срок погашать свою текущую задолженность. Платежеспособность является одним из ключевых признаков нормального (устойчивого) финансового положения предприятия.

Платежеспособность ПАО «ИНГРАД» анализировалась на основании данных Отчета о движении денежных средств компании.

Далее представлены агрегированные данные Отчета о движении денежных средств ПАО «ИНГРАД».

Таблица №18. Агрегированные данные Отчета о движении денежных средств ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2019 г.	За Январь-Декабрь 2018 г.	За Январь-Декабрь 2017 г.	За Январь-Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций					
Поступления- всего	4110	7 573 569	443 355	812 540	1 813 568
Платежи - всего	4120	-6 685 607	-2 985 878	-2 182 285	-1 940 546
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	887 962	-2 542 523	-1 369 745	-126 978
Денежные потоки от инвестиционных операций					
Поступления- всего	4210	14 135 314	7 350 090	2 697 648	3 741 884
Платежи - всего	4220	-33 775 480	-24 964 751	-20 923 229	-3 104 622
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-19 640 166	-17 614 661	-18 225 581	637 262
Денежные потоки от финансовых операций					
Поступления- всего	4310	24 227 254	33 797 161	31 790 598	2 295 751
Платежи - всего	4320	-5 021 132	-13 574 297	-12 168 170	-2 780 744
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 206 122	20 222 864	19 622 428	-484 993
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	453 918	65 680	27 102	25 291
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов	4450	100 763	35 082	8 155	9 827



Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-	За Январь-	За Январь-
на начало отчетного периода					
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало/конец периода	4500	554 681	100 762	35 082	8 155
Величина влияния курса изменения иностранной валюты по отношению к рублю	4490	0	0	-175	-26 963

Оценщиком были рассчитаны показатели платежеспособности компании.

Коэффициент платежеспособности – это показатель, который оценивает возможность компании оплачивать свои обязательства. Рассчитывается как отношение суммы всех денежных притоков, включая величину денежных средств на начало периода, к сумме всех денежных оттоков компании.

Коэффициент самообслуживания платежей по финансовой деятельности – отражает способность компании гасить платежи по финансовой деятельности за счет денежного потока от операционной деятельности. Рассчитывается как отношение сальдо денежного потока от текущих операций к величине денежных оттоков от финансовой деятельности.

Коэффициент покрытия краткосрочных обязательств – показывает способность компании погашать текущие (краткосрочные) обязательства за счёт денежного потока от операционной деятельности, рассчитан как частное от деления сальдо денежного потока от операционной деятельности на величину краткосрочных обязательств.

Коэффициент денежного покрытия капитальных затрат – отражает способность компании гасить потребность в капитальных вложениях за счет денежного потока от операционной деятельности. Рассчитывается как отношение сальдо денежного потока от текущих операций к величине денежных оттоков от инвестиционной деятельности.

Таблица №19. Показатели платежеспособности ПАО «ИНГРАД»

Наименование показателя	За Январь- Декабрь 2019 г.	За Январь- Декабрь 2018 г.	За Январь- Декабрь 2017 г.	За Январь- Декабрь 2016 г.
Коэффициент платежеспособности	1,01	1,00	1,00	1,00
Коэффициент самообслуживания платежей по финансовой деятельности	0,18	-	-	-
Коэффициент покрытия краткосрочных обязательств	0,20	-	-	-
Коэффициент денежного покрытия капитальных затрат	0,03	-	-	-

Вывод: ПАО «ИНГРАД» имеет положительное значение сальдо денежного потока от операционной деятельности только по итогам 2019 года. При этом в течение 2016-2018 гг. положительна величина денежного потока компании обеспечивается только за счет привлечения заемных средств, коэффициент платежеспособности компании имеет значения, близкие к единице.

Коэффициенты платежеспособности компании находятся на низком уровне, риск утраты платежеспособности компании оценивается как существенный.

6.6. Общий вывод по результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ИНГРАД»

По результатам анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ИНГРАД» можно сделать следующие выводы:

На данном этапе жизненного цикла у компании отсутствуют существенные проблемы с точки зрения имущественного потенциала и ликвидности. Структура имущества соответствует специфике деятельности, показатели ликвидности компании существенно выше нормативных, однако негативным фактором является рост величины долгосрочных заемных средств в валюте баланса компании.

После фиксирования чистого убытка по итогам 2016-2018 гг. за 2019 год Компания показала чистую прибыль в размере 1,914 млрд. руб., что свидетельствует о давшей положительный результат работе менеджмента.



РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. Обзор макроэкономического и политического развития России

Картина деловой активности за I квартал 2020 года⁹

Экономическая активность

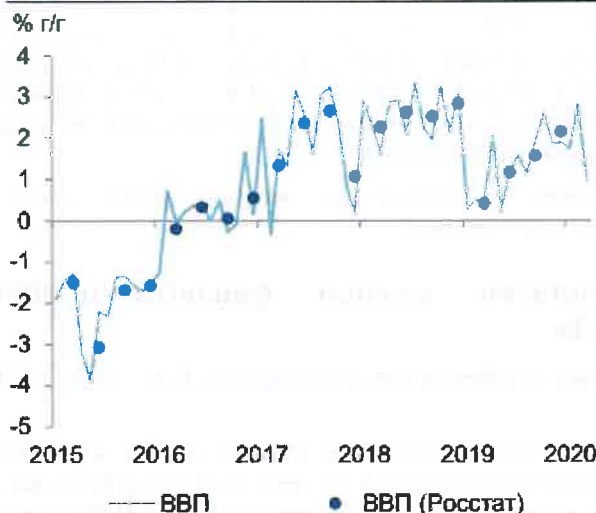
По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность (вклады за январь–март составили 1,0 и 0,4 п.п. соответственно). Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1кв20 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале).

Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г (в феврале – 2,8 % г/г и 1,7–1,9% г/г с исключением календарного фактора). Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах.

Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля (вклад в ВВП сохранился на среднем уровне января–февраля – 1,0 п.п.). При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее.

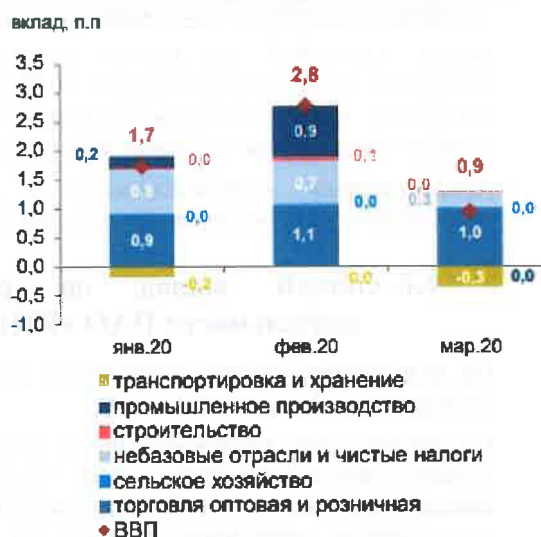
Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг (0,3 п.п.). Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор (-0,3 п.п.). В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта (-7,1 % г/г, -0,5 % г/г в феврале), что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

⁹ Источник информации: <https://economy.gov.ru/material/file/ac6e8a2c77de9564b4b82c269b67213f/200429.pdf>

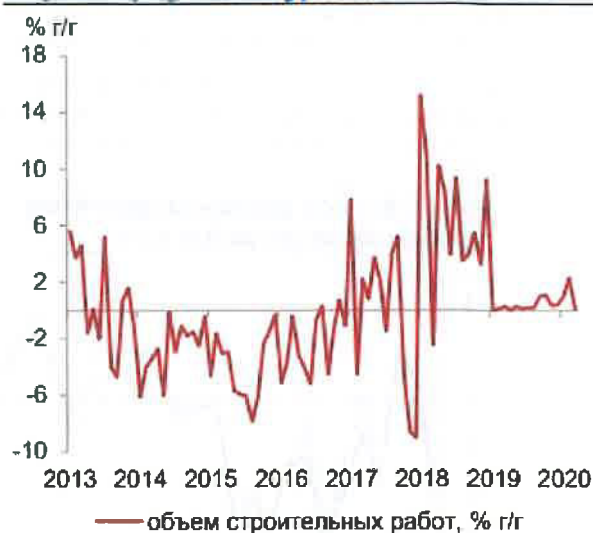


Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

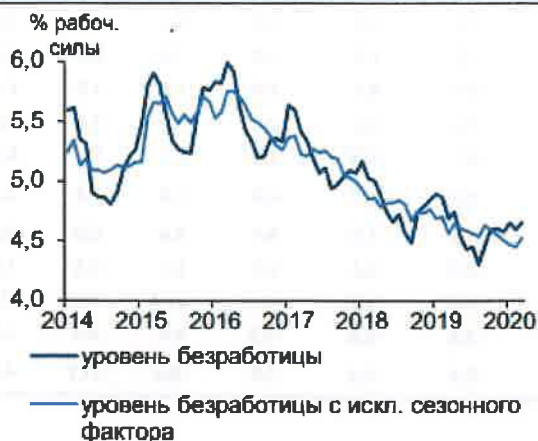
Рынок труда и доходы населения

Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек (0,1% м/м SA), в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г (февраль -0,8 % г/г). Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г (февраль -0,5 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек (1,8 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,9 % г/г (февраль - 6,3 % г/г).

В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего периода прошлого года на 261,7 тыс. человек (-0,3 % г/г) как за счет снижения численности занятых (-112,4 тыс. человек или -0,2 % г/г), так и за счет снижения численности безработных (-149,3 тыс. человек или -4,1 % г/г). Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы (с исключением сезонности – 4,5 % от рабочей силы).

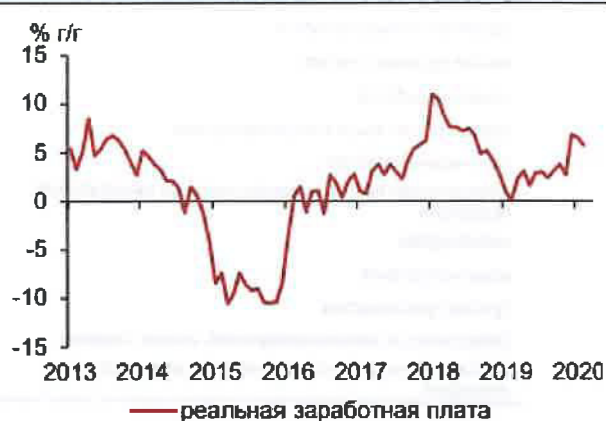
На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе – феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь-февраль рост среднемесячной заработной платы составил 8,8 % г/г в номинальном выражении, 6,3 % г/г – в реальном.

Рис. 5. Уровень безработицы в марте вернулся на январские значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В феврале 2020 г. продолжился рост заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Рост оплаты труда внес основной положительный вклад (1,7 п.п.) в рост реальных денежных доходов населения, который, по данным Росстата, за 1кв20 составил 0,9 % г/г. Поддержку динамике денежных доходов населения также оказывали социальные выплаты, вклад которых составил 0,3 п.п. Вместе с тем другие доходные компоненты – доходы от собственности и предпринимательской деятельности, а также прочие доходы – по итогам 1кв20 продемонстрировали отрицательную динамику в годовом выражении.

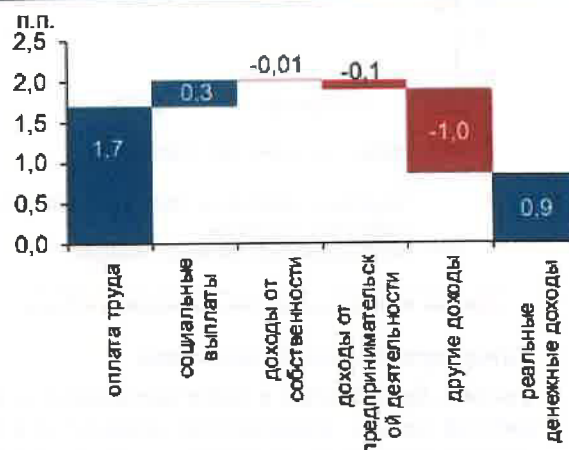
Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января–марта сократились на 0,2 % г/г.

Рис. 7. В 1кв20 реальные денежные доходы выросли на 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Основной вклад в динамику реальных доходов внесла оплата труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4кв19	3кв19	2018
ВВП	1,8*	0,9*	2,8*	1,7*	1,3	2,1	1,5	2,5
Сельское хозяйство	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0	5,3	5,0	-0,2
Строительство	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6	0,9	0,5	6,3
Розничная торговля	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9	2,1	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,0	-7,1	-0,5	-3,9	0,6	-0,8	-0,3	0,2
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,8	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,0	1,8	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	2,0	0,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	1,3	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	3,3	1,3	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	8,8	12,1	4,2
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	3,9	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	6,7	3,9	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	5,9	0,4	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	1,8	1,1	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	4,9	0,6	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	6,1	6,5	3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,9	2,2	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	0,9	2,6	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	0,5	1,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-0,5	10,2	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-6,2	-11,7	-4,9	2,9



Таблица 2. Показатели рынка труда

	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4кв19	3кв19	2018
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	6,5	2,9	4,6	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	0,3	-	2,0	1,5	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,1	9,1	7,5	8,2	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	0,3	-	2,6	2,3	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-	-	-	1,0	1,8	2,9	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-	-	-	-	-0,4	0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	-	-	1,7	2,3	3,5	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-	-	-	-	-0,2	0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,3	75,3	75,2	75,4	-	75,5	75,2	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,8	72,0	-	72,0	71,8	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,3	3,4	-	3,4	3,4	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,4	59,4	59,5	-	59,5	59,3	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства. Май 2020 года¹⁰

Промышленное производство в апреле 2020 г. снизилось на -6,6 % г/г (после роста на 0,3 % г/г в марте и 1,5 % г/г в целом за 1кв20). Основным фактором снижения выпуска в промышленности стали карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Дополнительный вклад внесло сокращение внешнего спроса на товары российского экспорта со стороны стран – торговых партнеров, где в апреле также действовали карантинные ограничения.

Вместе с тем динамика промышленного производства в апреле оказалась лучше ожиданий (консенсус-прогноз Bloomberg: -10,5 %, консенсус-прогноз Интерфакс: -13,3 %). Кроме того, масштаб спада в промышленности был меньше, чем в других развитых и развивающихся странах в период действия карантинных ограничений. Так, спад промышленного производства в США в апреле составил -15,0 % г/г, в Германии в марте -11,6 % г/г, в Китае в январе–феврале -13,5 % г/г. Основной вклад в снижение промышленного производства в апреле внесла обрабатывающая промышленность (-10,0 % г/г после роста на 2,6 % г/г в марте и 3,8 % г/г в целом за 1кв20). Падение в обрабатывающей промышленности стало следствием как прямых ограничений на экономическую деятельность, так и падения спроса со стороны смежных отраслей.

Наиболее значительный спад наблюдался в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Двухзначные годовые темпы падения в апреле продемонстрировали машиностроение, металлургия, легкая промышленность, производство строительных материалов и другой неметаллической минеральной продукции. В то же время в отраслях непрерывного цикла (таких как производство нефтепродуктов), а также в производстве продукции первой необходимости (в том числе в пищевой отрасли) продолжался рост выпуска в годовом выражении. Кроме того, в апреле увеличилось производство товаров медицинского назначения (лекарственные изделия +13,5 % г/г, производство медицинских инструментов и оборудования +2,7 % г/г).

Добыча полезных ископаемых, в которой велика доля непрерывных производств, в апреле показала умеренное снижение на -3,2 % г/г (после -1,7 % г/г в марте). В условиях отмены ограничений в рамках

¹⁰ Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522_.pdf



соглашения ОПЕК+ по итогам заседания 6 марта добыча сырой нефти и нефтяного (попутного) газа увеличилась в апреле на 0,6 % г/г (после отрицательной годовой динамики на протяжении 7 месяцев подряд, кроме февраля, когда показатель вырос за счет дополнительного календарного дня). Вместе с тем в других отраслях топливно-энергетического комплекса выпуск продолжил снижение под влиянием слабого внешнего спроса и снижения энергопотребления в России в период карантинных ограничений. Так, добыча природного газа и газового конденсата в апреле снизилась на -9,7 % г/г, падение добычи угля составило -6,9 % г/г.

В ближайшие месяцы по мере открытия экономики ожидается постепенное восстановление динамики обрабатывающей промышленности. В то же время выпуск добывающих отраслей будет сдерживаться ограничениями на добычу нефти в рамках нового соглашения ОПЕК+, которое вступило в силу с 1 мая. В этих условиях динамика промышленного производства в целом может оставаться слабой в течение длительного времени.

Рис. 1. В апреле отмечается сокращение промышленности...

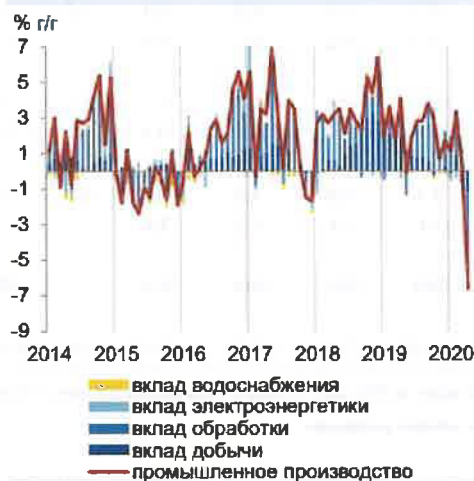


Рис. 2. ... на фоне сокращения выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях

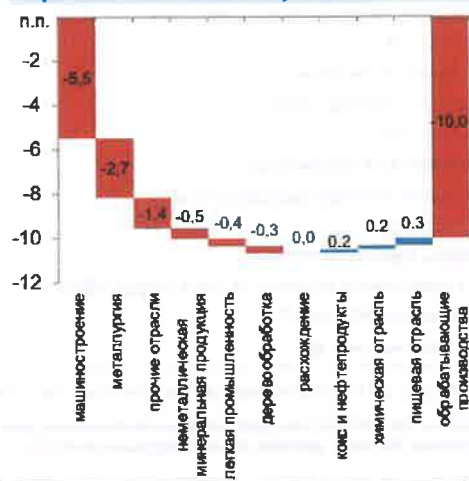




Таблица 1. Показатели промышленного производства*

к % к составу периода предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кожи и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Политические итоги 2019 года¹¹

Подводя политические итоги 2019 года, эксперты сходятся во мнении по поводу безусловных успехов России на международной арене. Во внутренней политике отмечается ряд нерешенных проблем, которые не позволяют сделать однозначно позитивный вывод по итогам уходящего года.

Эксперты отмечают, что с этого года Россия сотрудничает со многими партнерами многовекторно. Даже с теми странами, которые находятся в конфликтных отношениях друг с другом. Россию приняли в качестве серьезного переговорщика и Франция, и Германия, то есть она вернула свое положение в качестве полноценного партнера Европейского союза. Улучшилось положение России как основного переговорщика и на Ближнем Востоке между всеми игроками: Сирией, Ираном, Саудовской Аравией, Израилем, чего не имеет ни одна страна в мире.

«Георейтинг» ФОМ показал увеличение уровня поддержки президента РФ как в сфере социальной политики (рост баланса положительных и отрицательных оценок с июля 2018 — на 17 п.п., а с марта 2019 — на 6 п.п.), так и в экономике (рост баланса оценок с июля 2018 — на 13 п.п., а с марта 2019 — на 5 п.п.), что связывают с его вниманием к реализации национальных проектов и в целом к повышению качества жизни россиян.

Баланс доверия к представителям власти на местах, который рассчитывается как разница между долями граждан, доверяющих и не доверяющих своим региональным руководителям, увеличился вдвое. Еще летом 2018 года 41% россиян считали, что главы их регионов работают хорошо, а 22% — что плохо, то сейчас наблюдается 50% и 19% соответственно. Вместо непопулярных губернаторов приходят люди с немалым кредитом доверия от жителей.

¹¹ Источник информации: <https://riafan.ru/1237762-v-rossii-podveli-politicheskie-itogi-2019-goda>



Председатель Комитета по безопасности и противодействию коррупции Василий Пискарев отмечает, что только в осенний период Госдума поддержала 11 подготовленных комитетом федеральных законов, 8 из которых уже подписаны президентом Владимиром Путиным. Из законов, направленных на защиту прав граждан, Пискарев выделил поправки, внесенные в Трудовой кодекс, и закон «Об исполнительном производстве».

Также принят базовый закон о повышении профессиональных требований к тем, кто проходит службу в органах исполнительного производства. Кроме того, важные поправки внесены и в антикоррупционное законодательство.

Одно из самых ярких событий 2019 года — переформатирование Госсовета, который именно в этом году стал эффективной переговорной площадкой между правительством и губернаторским корпусом. Перед каждым Госсоветом проходят встречи президента с общественностью, в организации которых помогает обновленный ОНФ. В них принимают участие самые авторитетные эксперты, способные дать свежий взгляд на проблему со стороны граждан.

В этом году запущен третий сезон конкурса управленцев «Лидеры России», который открывает большие возможности его участникам. Всего в 2019 году число принявших участие в проектах «Россия — страна возможностей» достигло 3,5 миллиона человек.

Также эксперты отмечают рост количества волонтеров в России. Только в единой информационной платформе «Добро.рф» зарегистрировано 1,1 миллиона человек. В 72 регионах открыты региональные центры поддержки добровольчества.

Директор Института политических исследований Сергей Марков из самых значительных событий этого года назвал открытие моста через Керченский пролив.

В целом можно говорить о медленном, но стабильном росте социального оптимизма, особенно в тех регионах, где произошли кадровые перестановки. Несмотря на отдельные беспорядки по стране, количество протестующих в 2019 году снизилось вдвое. Президентская кадровая политика однозначно демонстрирует свою эффективность.

Руководству страны удалось внести позитивные коррективы по тем позициям, которые вызвали особенную социальную напряженность в 2018 году. Это хорошо продемонстрировали результаты выборов — 2019: пропрезидентские силы победили с существенным отрывом — 16 из 16 выборов ВДЛ и 12 из 13 выборов в ЗС. Таким образом, власть доказала, что способна обновляться по запросам граждан.

7.2. Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы¹²

В начале 2020 года рынок недвижимости оказался под совокупным влиянием многих внешних и внутренних факторов. Переход на проектное финансирование, общее снижение экономической активности в связи с эпидемией коронавируса, снижение цен на нефть и ослабление рубля в краткосрочной перспективе приведут к ускорению инфляции, удорожанию строительных материалов, и, как следствие, к росту себестоимости строительства.

В I квартале 2020 года на рынке жилой недвижимости Москвы сохранились тенденции, обозначенные в конце 2019 года, а именно:

- рост цен;
- сокращение спроса;
- снижение объемов предложения в реализации;
- сокращение темпов выхода нового предложения в реализацию.

По итогам I квартала 2020 года средневзвешенная цена предложения квартир и апартаментов в старых границах Москвы достигла значения 259 тыс. руб./кв. м (без учета элитного сегмента). По сравнению с предыдущим кварталом, прирост составил 4,3%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — 9,2%. В формате квартир за год цена выросла на 11,2%, в формате апартаментов — снизилась на 1,2%, за квартал удельная цена квартир увеличилась на 4,5%, удельная цена апартаментов — на 2,5%.

Таким образом, рост цен усилился — годом ранее в I квартале 2019 года средневзвешенная цена предложения выросла по сравнению с I кварталом 2018 года на 4,7%. Ценовая ситуация на рынке жилья напоминает ситуацию во время кризиса 2014 года — активный рост цен вплоть до I квартала 2015 года сменился падением, продолжавшимся до конца 2015 года. Однако до этого времени рынок новостроек характеризовался высокой активностью, как со стороны покупателей, так и застройщиков. На фоне сокращающихся объемов предложения и спроса и увеличения себестоимости строительства ценовой коррекции ожидать не стоит — наиболее вероятна стагнация.

¹² Источник информации: <https://www.estatet.ru/news/analytics/?ID=14519>



На фоне раскручивающейся инфляции, в отсутствии роста реально располагаемых доходов населения, спрос на рынке жилья продолжает «сжиматься». Ситуация радикально отличается от картины 2017-2018 гг., когда спрос ежегодно увеличивался на 25-40%. Объем реализованного в I квартале 2020 года спроса снизился на 13,4% по сравнению с предыдущим кварталом, и на 10,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Снижение ипотечных ставок, начавшееся во второй половине 2019 года, не слишком способствовало увеличению покупательской активности. В конце 2019 года среднегодовая процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях составляла 9,25%, что превышает запланированный нацпроектом «Жилье и городская среда» показатель (8,9%). В I квартале 2020 года достичь уровня в 8,7% также не удалось. Несмотря на то, что в феврале 2020 года ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 6%, из-за ситуации на нефтяном и валютном рынках регулятор может принять решение о повышении ставки, что, в свою очередь, приведет к росту ипотечных ставок.

Объем предложения квартир и апартаментов продолжает снижаться — по сравнению с предыдущим кварталом он уменьшился на 4,2%. За год снижение составило 11,1%. В сегменте жилья комфорт и бизнес-класса за год объем предложения сократился на 12,5% и 10,7% соответственно, в премиум-классе и элитном сегменте, наоборот, зафиксирован годовой прирост на 6,2% и 8% соответственно. Общее сокращение объема экспозиции вызвано в первую очередь снижением темпов выхода нового предложения в реализацию. В I квартале 2020 года застройщики вывели в реализацию 29 новых корпусов общей площадью 164,2 тыс. кв. м, т. е. на 11,4% меньше, чем в предыдущем квартале и в 1,7 раза меньше (-42,5%), чем в I квартале 2019 года. Новое предложение на 59,3% состоит из бизнес-класса. Доля апартаментов составила 13,2%.

Новое предложение I квартал 2020 года

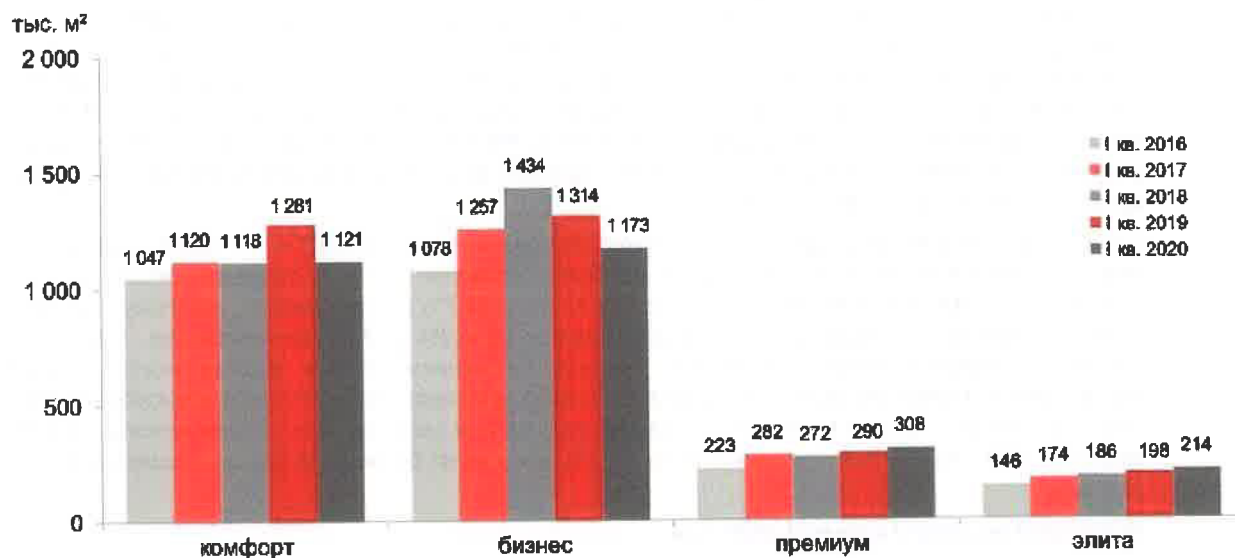
Квартиры	
Комфорт-класс	
ЖК Life-Варшавская (корп. Б2)	
ЖК Holland Парк (корп. 1)	
ЖК «В стремлении к свету» (корп. 8)	
ЖК «Волжский Парк» (корп. 1)	
ЖК «Люблинский Парк» (корп. 25)	
ЖК «Мир Митино» (корп. 14)	
ЖК «Сиреневый Парк» (корп. 7.2)	
ЖК «Ильменский 17» (корп. 3, 4)	
ЖК «Квартал Некрасовка» (корп. 5, 6)	
Бизнес-класс	
ЖК Balance (корп. 2)	
ЖК West Garden (корп. 5)	
ЖК «Метрополис» (оч. 2, корп. Stockholm)	
ЖК «Резиденции Архитекторов» (корп. 1)	
ЖК «Сердце Столицы» (корп. ЖД-8)	
ЖК «Серебряный фонтан» (корп. 3)	

Квартиры	
Бизнес-класс	
ЖК «ЗИЛАРТ» (корп. В)	
ЖК Now (корп. 2.4)	
Премиум-класс	
ЖК Dialog (корп. 1, 2)	
Элитный сегмент	
ЖК «Дом Абрикосова»	

Апартаменты	
Комфорт-класс	
MONODOM FAMILY (корп. А, Б)	
Волоколамское 24	
Мята (корп. 1)	
Премиум-класс	
Level Стрешнева (корп. Север)	
Новоданиловская 8 (корп. 1)	
ЖК «Резиденции Архитекторов» (корп. 8)	

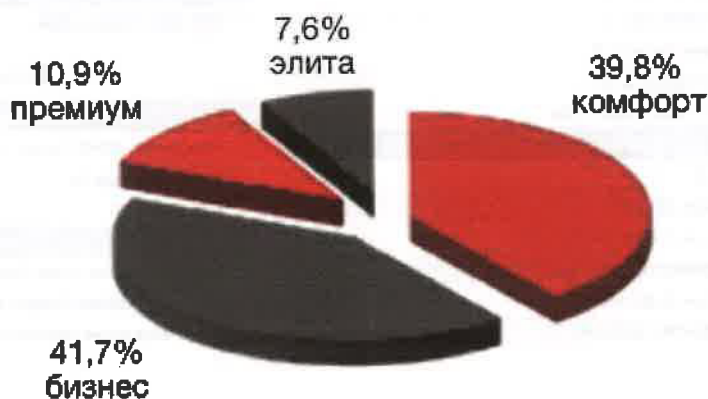


Общая динамика объема предложения первичного рынка жилой недвижимости по классам, суммарная площадь объектов, тыс. кв. м



За год объем предложения в комфорт-классе сократился на 12,5%, а в бизнес-классе — на 10,7%. Премиум- и элитный классы показали рост на 6,2% и 8% соответственно.

Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости по классам, суммарная площадь объектов, %



По объему предложения в Москве бизнес-класс с долей 41,7% вышел на первое место, сместив комфорт-класс с долей 39,8%. На премиум-класс сегодня приходится 10,9% предложения, доля элитных новостроек составляет 7,6%. По сравнению с предыдущим кварталом доля премиум-класса не изменилась, а доля элитного сегмента выросла с 6,4% до 7,6%.



Динамика объема предложения первичного рынка жилой недвижимости, тыс. кв. м



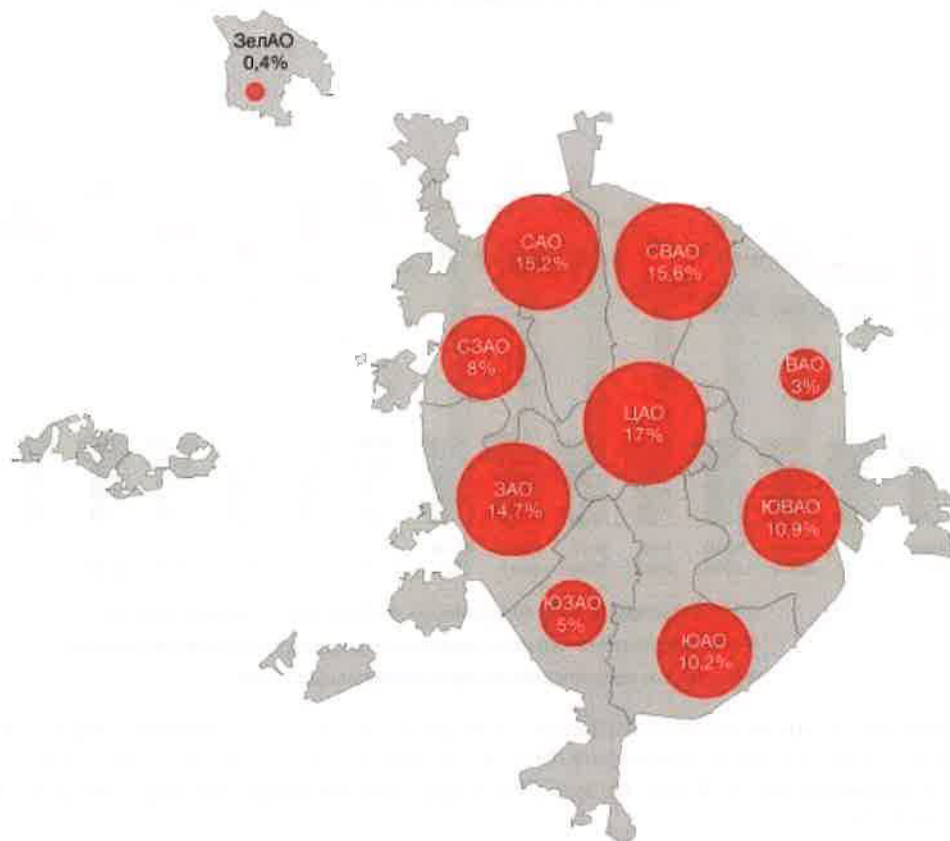
По сравнению с предыдущим кварталом суммарный объем предложения квартир и апартаментов на первичном рынке жилой недвижимости Москвы уменьшился на 124,1 тыс. кв. м (4,2%). При этом объем квартир уменьшился на 135,8 тыс. кв. м (6,2%), а предложение апартаментов, наоборот, увеличилось на 11,8 тыс. кв. м (1,6%).

За год снижение общего объема предложения составило 349,9 тыс. кв. м (11,1%), при этом предложение квартир уменьшилось на 16,9%, а объем предложения апартаментов, наоборот, увеличился на 10%.

Тенденция к снижению темпов выхода новых проектов и корпусов, зафиксированная во второй половине 2019 года, сохранилась и в I квартале 2020 года.



Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости по округам, суммарная площадь объектов, %



Первое место по объему предложения по-прежнему занимает ЦАО, на него приходится 17% от всего объема предложения квартир и апартментов. На втором месте СВАО с долей 15,6%. ЗАО, доля которого составляет 15,2%, за квартал переместился со второго на третье место. Аутсайдер по объему предложения в реализации — ЗелАО (0,4%).

Динамика средневзвешенной цены предложения первичного рынка жилой недвижимости, тыс. руб./кв. м

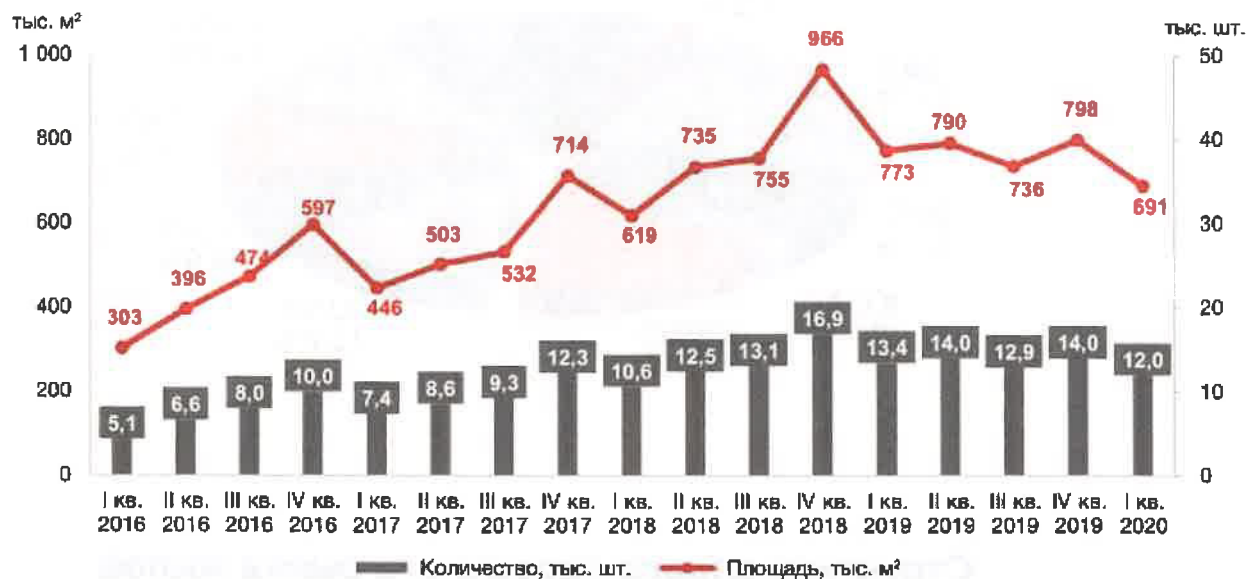


Средневзвешенная цена предложения квартир и апартментов без учета элитного сегмента составила 259 тыс. руб./кв. м, прирост за год — 9,2%. В формате квартир за год цена выросла на 11,2%, в сегменте апартментов — уменьшилась на 1,2%.



По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена по рынку повысилась на 4,3%, при этом в сегменте квартир прирост составил 4,5%, в формате апартаментов — 2,5%.

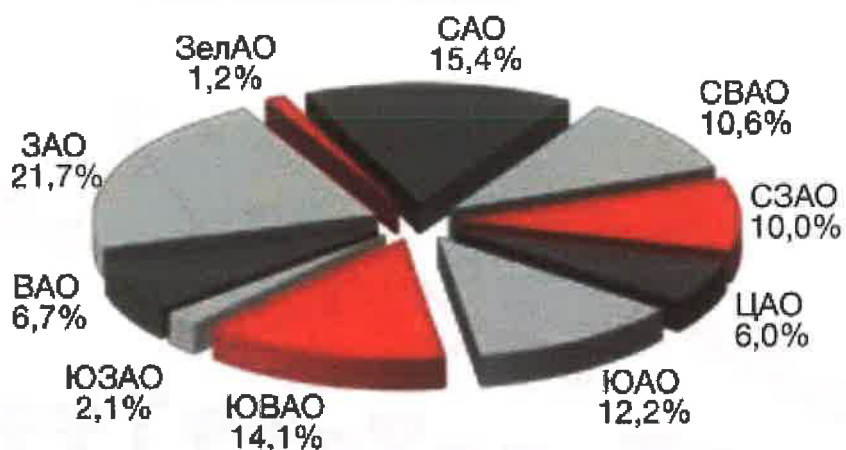
Динамика объёма спроса первичного рынка жилой недвижимости



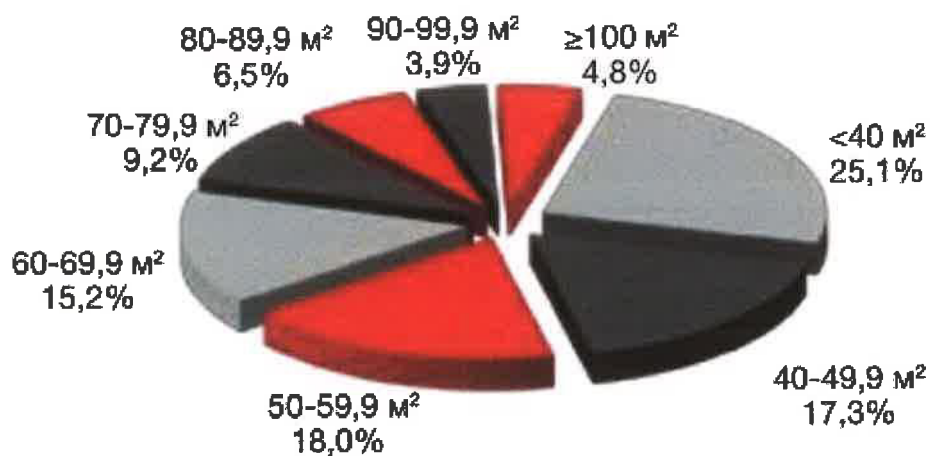
По сравнению с предыдущим кварталом, объем реализованного жилья снизился на 13,4%, по отношению к аналогичному периоду прошлого года — сократился на 10,7%.



Структура спроса первичного рынка жилой недвижимости по округам

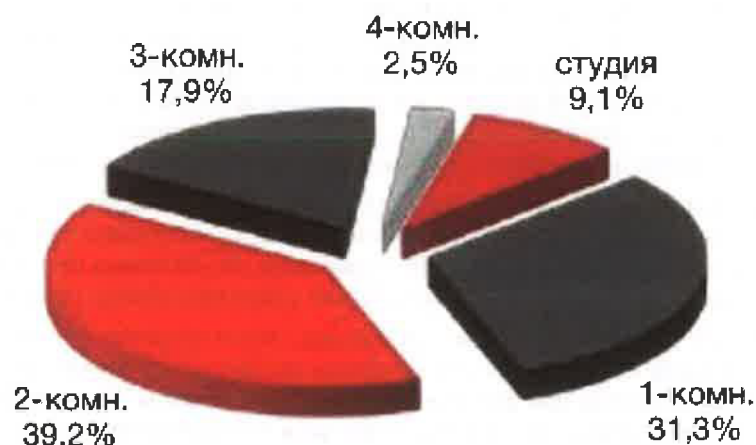


Структура спроса первичного рынка жилой недвижимости по площадям





Структура спроса первичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат



Лидером среди округов по объему реализованного спроса по-прежнему остается ЗАО (21,7%), на втором месте — САО с долей 15,4%, третье место занимает ЮВАО — 14,1%. Доля однокомнатных лотов (включая студии) в общем объеме спроса составляет 40,4%. Немного отстают от них по популярности двухкомнатные лоты — их доля 39,2%. Объем сделок с ипотекой составил 53,8%, по сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 1,1%.

Структура спроса первичного рынка жилой недвижимости по типам оплаты



Структура спроса первичного рынка жилой недвижимости по классам



По сравнению с предыдущим кварталом уменьшилась доля комфорт-класса (с 67,9% до 65,6%). Доля бизнес-класса выросла с 29,1% до 31,2%, а в премиум-классе и элитном сегменте существенных изменений не произошло.

Общая структура сделок на рынке жилья, %



В общей структуре сделок жилья Москвы на первичный рынок в I квартале 20 года приходится 33%. Данная структура отражает не только соотношение первичного и вторичного сегментов, но и включает динамику сделок в уже введенных в эксплуатацию новостройках.



7.3. Обзор финансовых рынков России¹³

В апреле на рынке ОФЗ наблюдалось снижение волатильности и восстановление спроса со стороны локальных и иностранных инвесторов. На этом фоне доходности ОФЗ по всей длине кривой снизились и достигли уровня февральского минимума. На апрельских аукционах ОФЗ Минфин России разместил 56,4% (338,7 млрд руб.) из запланированного на II квартал 2020 г. объема к размещению. 42,2% из этих ОФЗ были приобретены СЗКО, 37,9% – иностранными участниками. Доля вложений нерезидентов в ОФЗ на счетах иностранных депозитариев в НРД на конец апреля составила 30,6% (объем вложений вырос за месяц на 59,4 млрд руб.). На вторичных биржевых торгах в апреле ОФЗ в основном продавали прочие банки (16,6 млрд руб.), СЗКО, как и в марте, поддерживали рынок, купив ценных бумаг на сумму 12,2 млрд рублей.

На российском рынке акций наблюдалось снижение волатильности и продолжение положительной динамики отраслевых индексов. Рост индексов наблюдался в электроэнергетической – 7,4%, транспортной и телекоммуникационной отраслях – 7,6 и 7,7%. Основными покупателями на рынках акций и корпоративных облигаций выступали СЗКО, нерезиденты значительно сократили объемы продаж российских активов.

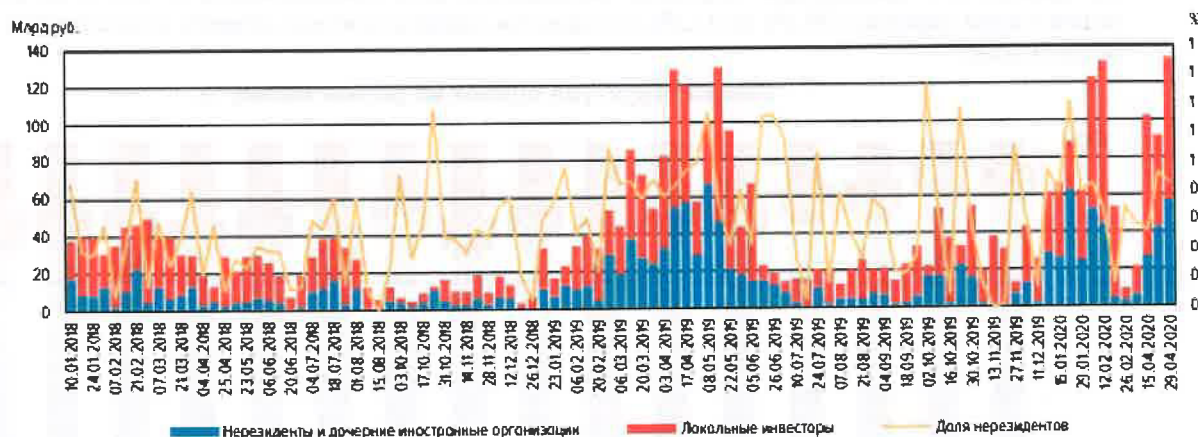
На валютном рынке ситуация оставалась стабильной, нетто-предложение иностранной валюты, помимо отдельных групп банков, обеспечивали нефинансовые организации в рамках продажи экспортной валютной выручки, а также Банк России при реализации бюджетного правила. Покупки иностранными участниками валюты на рынке спот в апреле сократились в три раза по сравнению с мартом. Значимый рост короткой позиции нерезидентов в рублях на валютных свопах до рекордного показателя в 8 млрд. долл. США был компенсирован ростом длинных позиций в рублях у банков на санации и прочих банков. Размещение нерезидентами иностранной валюты на рынке «валютный своп» способствует сохранению благоприятной ситуации с валютной ликвидностью и отсутствию потребности в операциях Банка России по предоставлению иностранной валюты.

Рынок ОФЗ

Аукционы ОФЗ. В апреле Минфин России возобновил проведение аукционов ОФЗ после их приостановки в марте в связи с волатильностью на российском рынке. Благодаря спросу со стороны локальных инвесторов и нерезидентов на апрельских аукционах удалось успешно разместить ценные бумаги на сумму 338,7 млрд руб. (в объемах по номиналу), что составляет 56,4% из 600 млрд руб., запланированных на II квартал 2020 года. Основными покупателями на аукционах выступали СЗКО, которые приобрели 42,2% (142,9 млрд руб. по номиналу) от размещенного объема, доля нерезидентов и дочерних иностранных организаций составила 37,9% (128,4 млрд руб. по номиналу). Основной спрос наблюдался на ценные бумаги с постоянным купонным доходом, при этом два аукциона по размещению ценных бумаг с переменным купоном признаны несостоявшимися.

ДИНАМИКА РАЗМЕЩЕНИЯ ОФЗ НА АУКЦИОНАХ И ДОЛЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ И ДОЧЕРНИХ БАНКОВ

Рис. 1

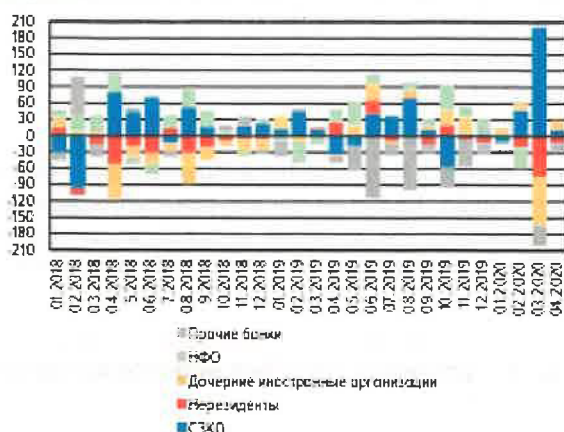


Источник: ЦАО Московская Биржа.

¹³ Источник информации: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27872/ORFR_2020-4_april.pdf

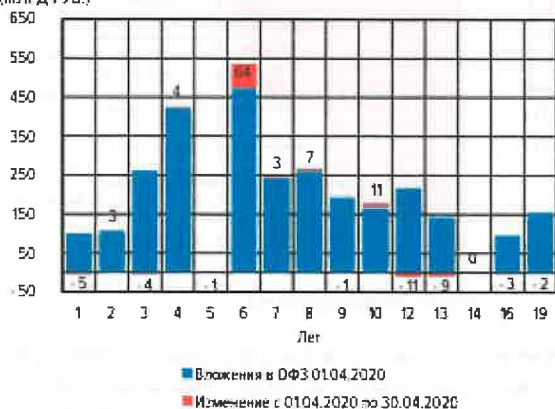


ДИНАМИКА НЕТТО-ПОКУПОК ПО ТИПАМ УЧАСТНИКОВ НА ВТОРИЧНОМ БИРЖЕВОМ РЫНКЕ ОФЗ (МЛРД РУБ.) Рис. 2



Источник: ЦАО Московская Биржа.

ВЛОЖЕНИЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ В ОФЗ ПО СРОКУ ДО ПОГАШЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЕ ВЛОЖЕНИЙ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД (МЛРД РУБ.) Рис. 4



Источник: НКД АО НРД.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ОФЗ У НЕРЕЗИДЕНТОВ НА СЧЕТАХ ИНОСТРАННЫХ ДЕПОЗИТАРИЕВ В НРД Рис. 3



Источник: НКД АО НРД.

УРОВНИ КРИВОЙ ДОХОДНОСТИ И ИХ ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД ПО СРОКАМ С НАИБОЛЕЕ ЛИКВИДНЫМИ ВЫПУСКАМИ ОФЗ* Рис. 5



* Данные по доходностям представлены на конец дня.
Источник: НКД АО НРД.

На вторичном рынке ОФЗ нерезиденты и дочерние иностранные организации занимали противоположные позиции (нерезиденты продали ОФЗ на сумму 12,0 млрд руб., дочерние иностранные организации купили ОФЗ на сумму 17,6 млрд руб.), суммарно нетто-позиция данных категорий на биржевых торгах в апреле составила 5,6 млрд рублей. Основными продавцами в отчетном периоде выступали прочие банки (16,6 млрд руб.), НФО также осуществляли продажи (1,2 млрд руб.). СЗКО, как и в предшествующие периоды, выступали покупателями ОФЗ (12,2 млрд руб.).

В целом в отчетный период наблюдалось возобновление покупок со стороны нерезидентов. Доля вложений нерезидентов в ОФЗ на счетах иностранных депозитариев в НРД в общем объеме рынка ОФЗ в апреле сократилась на 49 б.п. и составила 30,6%, при этом объем их вложений за период вырос на 59,4 млрд руб. (в марте продажи составляли 279,5 млрд руб.).

Если рассматривать изменение вложений нерезидентов в апреле по отдельным выпускам, то из 32 выпусков ценных бумаг у нерезидентов по 17 произошло снижение, а по 12 – рост вложений. Наибольший рост вложений происходил для ОФЗ со сроком 6 лет до погашения (прирост составил 64 млрд руб.). Средний срок до погашения ОФЗ, в которые нерезиденты уменьшили объем вложений, составляет 8,5 года, а средний срок до погашения всего портфеля ОФЗ у нерезидентов в отчетный период снизился по сравнению с мартом 2020 г. на 0,1 года и составил 7,4 года.

Вследствие высокого спроса со стороны локальных инвесторов, а также возвращения нерезидентов и снижения волатильности на рынке доходности по всей длине кривой продолжили снижение, начавшееся в конце марта (в среднем по наиболее ликвидным срокам снижение составило 88 б.п.). К концу отчетного периода доходности вернулись к минимумам февраля 2020 г.

Снижению доходностей и стабилизации рынка ОФЗ способствовало постепенное восстановление благоприятной конъюнктуры на мировых площадках, меры по поддержке российской экономики со стороны Правительства и Банка России.



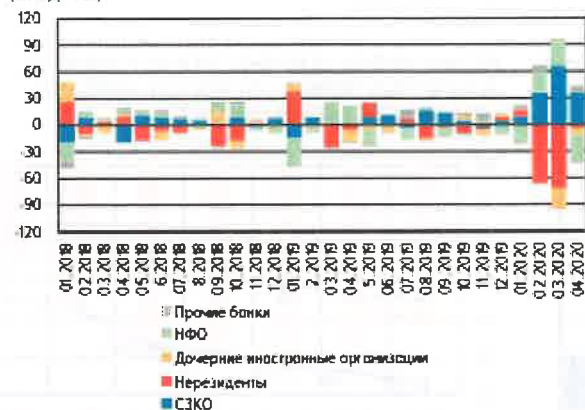
Рынок государственных еврооблигаций

Доля вложений нерезидентов в еврооблигации на счетах иностранных депозитариев в НРД снизилась на 2,6 п.п. (2,9 млрд долл. США) и составила 51,3% на 30 апреля 2020 г., а объем вложений – 19,2 млрд долл. США. В основном снижение объема вложений нерезидентов произошло из-за погашения одного из выпусков еврооблигаций 29 апреля, в котором данная категория участников занимала значительную долю (общий объем эмиссии выпуска составлял 3,5 млрд долл. США).

Рынок акций

Нетто-покупателями на рынке акций выступали СЗКО (35,7 млрд руб.) и прочие банки (8,0 млрд руб.); основными продавцами – НФО (на сумму 31,7 млрд руб.). Несмотря на покупки, наблюдавшиеся в начале месяца, иностранные инвесторы на вторичном биржевом рынке акций оставались нетто-продавцами. В целом за период продажи данных категорий участников составили 12,0 млрд руб., что значительно ниже показателя за предыдущий месяц (95,3 млрд руб.).

ДИНАМИКА НЕТТО-ПОКУПОК ПО ТИПАМ
УЧАСТНИКОВ НА ВТОРИЧНОМ БИРЖЕВОМ РЫНКЕ
АКЦИЙ
(МЛРД РУБ.)

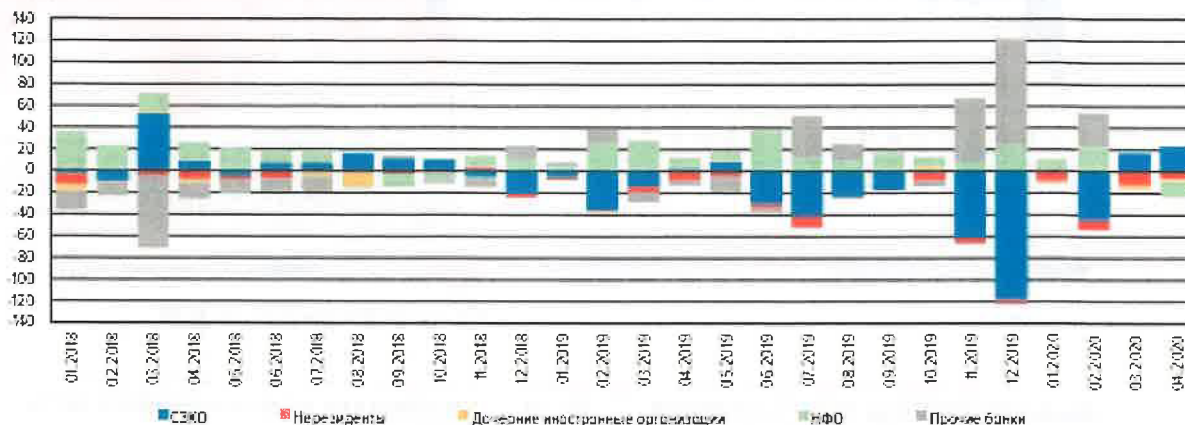




наблюдался среди депозитных и беззалоговых кредитных операций. Общая сумма неисполненных сделок составила 6 млрд рублей. Таким образом, несмотря на период повышенной волатильности, объем неисполненных сделок был несущественным и не повлиял на устойчивость российского финансового рынка.

ДИНАМИКА НЕТТО-ПОКУПОК ПО ТИПАМ УЧАСТНИКОВ НА ВТОРИЧНОМ БИРЖЕВОМ РЫНКЕ
КОРПОРАТИВНЫХ ОБЛИГАЦИЙ
(млрд руб.)

Рис. 8



Источник: ЦАО Московской Биржи.

Валютный рынок

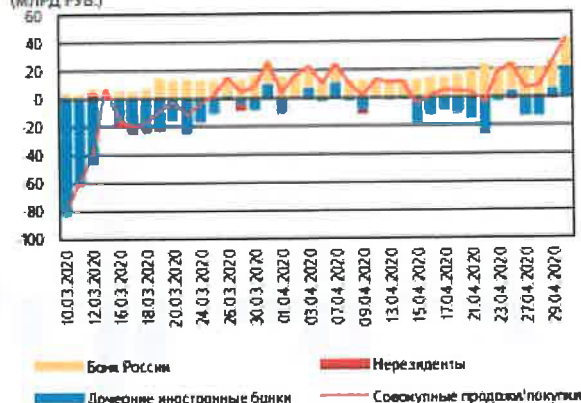
В отличие от ситуации 2008–2009 и 2014–2015 гг. всплеск волатильности на валютном рынке в марте-апреле 2020 г. не сопровождался существенным изменением в поведении нефинансовых компаний и физических лиц. Основными проводниками волатильности на валютном рынке были нерезиденты. Нерезиденты и дочерние иностранные банки в апреле приобретали валюту. В совокупности данная категория участников купила иностранной валюты на биржевых торгах на 108,9 млрд руб., что примерно в три раза меньше, чем в марте, однако также является существенным объемом. Упреждающие продажи валюты в рамках бюджетного правила и валюты, полученной в результате продажи пакета акций ПАО Сбербанк, обеспечивали достаточное предложение на фоне повышенного спроса со стороны иностранных участников. По сравнению с предыдущим месяцем в апреле операции по продажам валюты Банком России несколько превысили совокупные покупки нерезидентами и дочерними иностранными банками. Помимо Банка России, предложение валюты на внутреннем рынке формировали нефинансовые организации и прочие банки, в совокупности продавшие валюты более чем на 140 млрд рублей.

В марте-апреле 2020 г. на российском рынке не было столь выраженной проблемы с валютной ликвидностью, как на других рынках (Европа, Япония, Южная Корея и Малайзия). Операции Банка России по предоставлению валютной ликвидности с повышенным лимитом 5 млрд долл. США не были востребованы участниками рынка. При этом на рынке валютных свопов нерезиденты продолжают наращивать длинную позицию по валюте. В конце апреля совокупная нетто-позиция нерезидентов и дочерних иностранных банков достигала 8 млрд долл. США, что является рекордным показателем за последние несколько лет. Суммарный прирост позиции за последний месяц составил около 6 млрд долл. США.



СОВОКУПНЫЕ ПРОДАЖИ/ПОКУПКИ ВАЛЮТЫ
НЕРЕЗИДЕНТАМИ, ИНОСТРАННЫМИ ДОЧЕРНИМИ
БАНКАМИ И БАНКОМ РОССИИ
(МЛРД РУБ.)

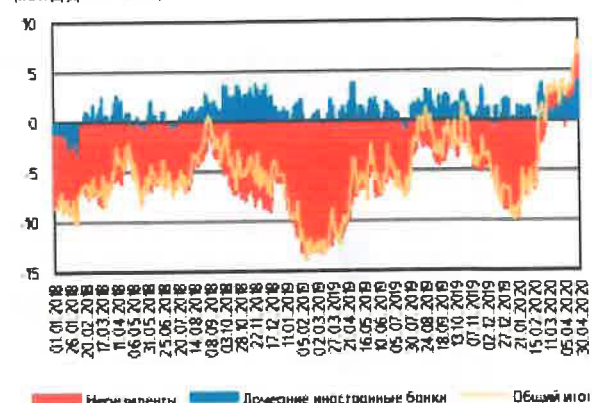
Рис. 11



Источник: ЦАО Московская биржа.

СОВОКУПНАЯ ПОЗИЦИЯ НЕРЕЗИДЕНТОВ
И ДОЧЕРНИХ ИНОСТРАННЫХ БАНКОВ
НА ВАЛЮТНЫХ СВОПАХ
(МЛРД ДОЛЛ. США)

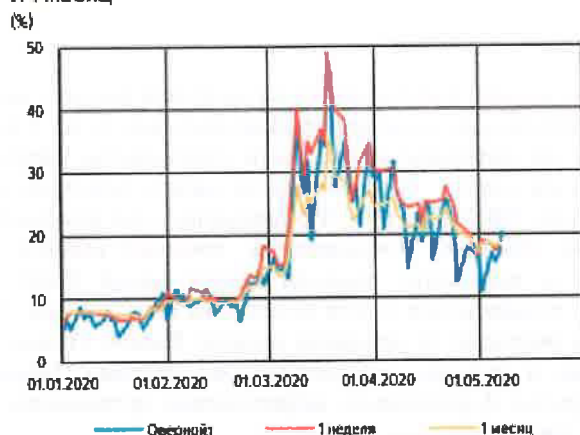
Рис. 12



Источник: ЦАО Московская биржа, НКЦ АО НРД.

ВМЕНЕННАЯ ВОЛАТИЛЬНОСТЬ ПО ОПЦИОНАМ
«ПРИ ДЕНЬГАХ» НА СРОКИ ОВЕРНАЙТ, 1 НЕДЕЛЯ
И 1 МЕСЯЦ
(%)

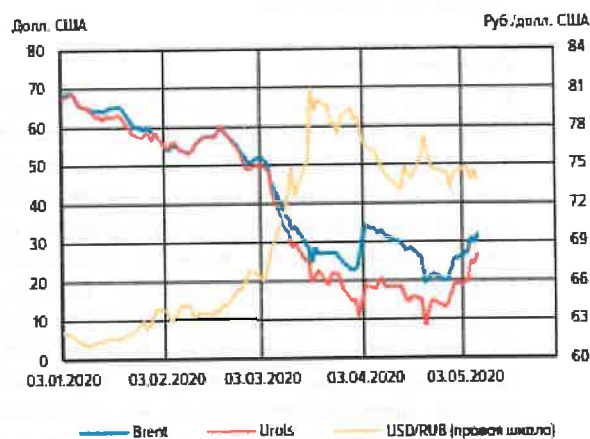
Рис. 13



Источник: Bloomberg.

ДИНАМИКА КУРСА РУБЛЯ И ЦЕН НЕФТИ МАРК
BRENT И URALS

Рис. 14



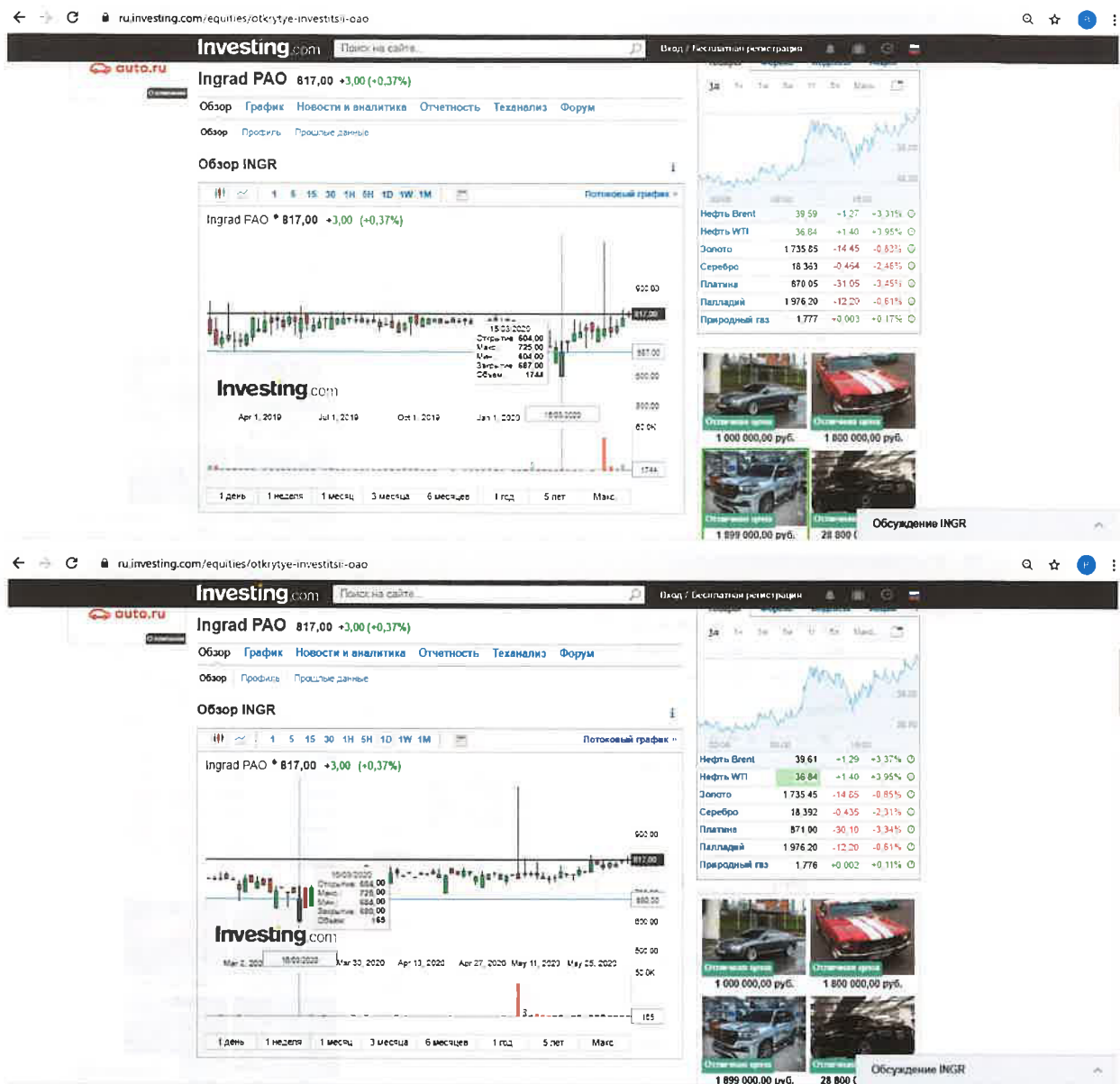
Источник: Bloomberg, Thomson Reuters.

Вмененная волатильность опционов «при деньгах» в апреле снижалась на различных сроках. В среднем снижение по инструментам со сроками овернайт, 1 неделя и 1 месяц за апрель составило 10 п.п. – с 27,9 до 17,8%. Этому способствовало постепенное укрепление курса рубля – в апреле рубль укрепился на 5,7% по отношению к доллару США. Помимо продажи валюты на внутреннем рынке Банком России, благоприятным фактором для укрепления национальной валюты стал рост нефтяных котировок в конце апреля. После одновременного прохождения локального минимума 21 апреля 2020 г. цены нефти марок Brent и Urals начали демонстрировать постепенный рост. По итогам месяца данные показатели достигли 25,3 и 19,3 долл. США за баррель соответственно, несмотря на повышенную волатильность цен в течение отчетного периода.

7.4. Динамика котировок акций ПАО «ИНГРАД» и анализ ценообразующих факторов, влияющих на их стоимость

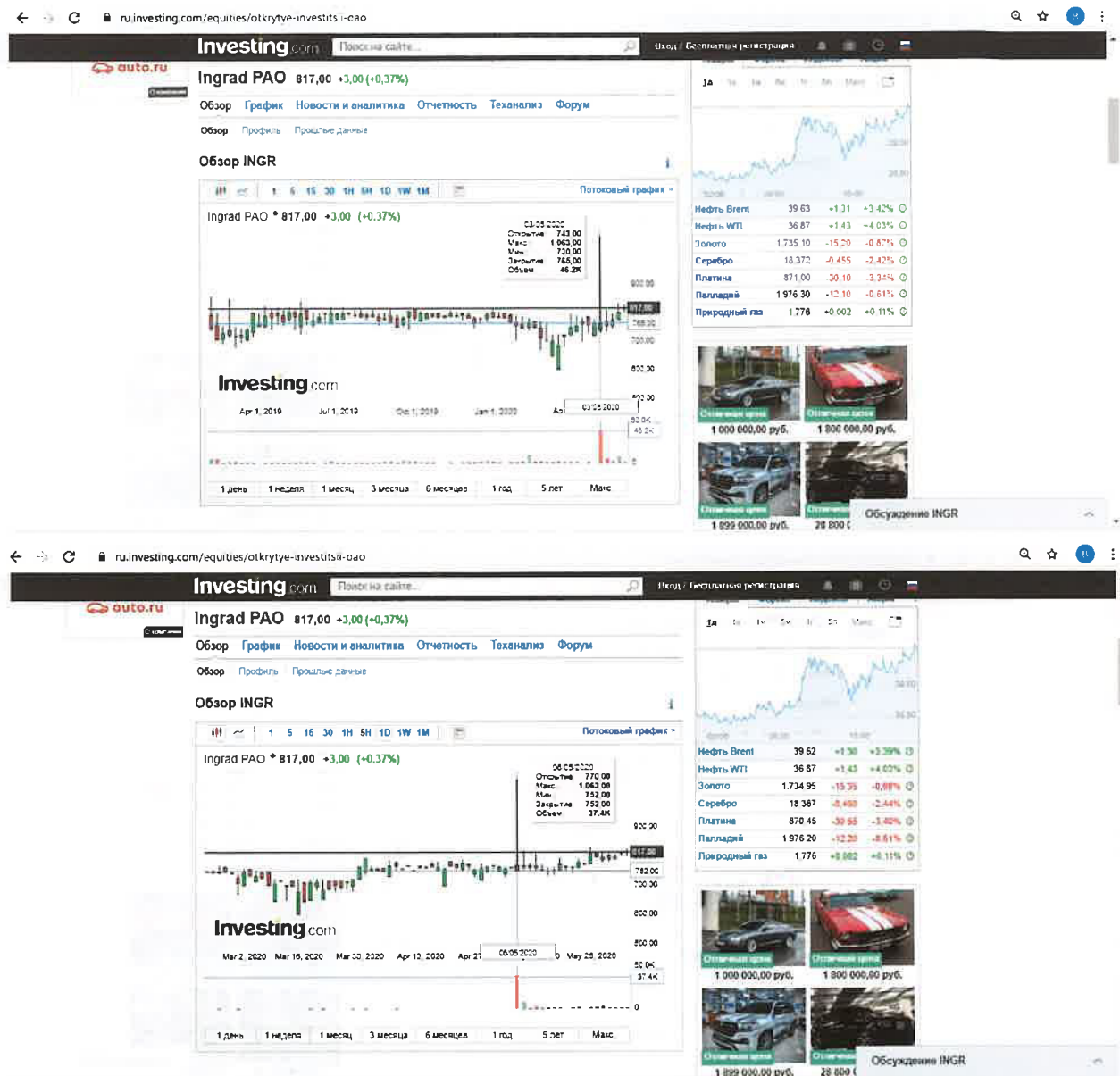
Минимальное пиковое значение цены обыкновенной именной акции ПАО «ИНГРАД» за последние 12 месяцев было зафиксировано «16» марта 2020 г. и составило 604 рубля¹⁴.

¹⁴ Источник информации: <https://ru.investing.com/equities/otkrytye-investitsii-oao>



Максимальное пиковое значение цены обыкновенной именной акции ПАО «ИНГРАД» за последние 12 месяцев было зафиксировано «06» мая 2020 г. и составило 1063 рубля¹⁵.

¹⁵ Источник информации: <https://ru.investing.com/equities/otkrytye-investitsii-oao>



В соответствии с письмом ПАО Московская биржа № МБ-21-2020-1833 от 20.05.2020 г. средневзвешенная цена 1 обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД» за период с 01.11.2019 г. по 18.05.2020 г. составила **805 рублей**.

Можно выделить следующие ключевые факторы, влияющие на стоимость акций на российском фондовом рынке:

- Волатильность мировых цен на нефть;
- Изменение ключевой ставки ЦБ РФ;
- Изменение числа инвесторов на Московской бирже, отток либо приток капитала на рынок;
- Отток либо приток инвестиций в экономику РФ из-за рубежа;
- Динамика курса рубля к доллару;
- Мировые события глобального масштаба (пандемия коронавируса, торговые войны).



РАЗДЕЛ 8. МЕТОДОЛОГИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

8.1. Этапы процесса оценки

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление Отчета об оценке.

Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

В рамках действия Договора на проведение оценки, с Заказчиком было составлено задание на оценку объекта оценки, являющееся неотъемлемой частью Договора.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком. Оценщиком проанализированы документы и информация, относящиеся к оцениваемому объекту.

Оценщиком проанализировано текущее состояние рынка с целью определения ключевых тенденций, которые могут оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность исследуемого объекта оценки.

В рамках подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка и оцениваемой компании, а также перспектив их развития.

Составление Отчета об оценке

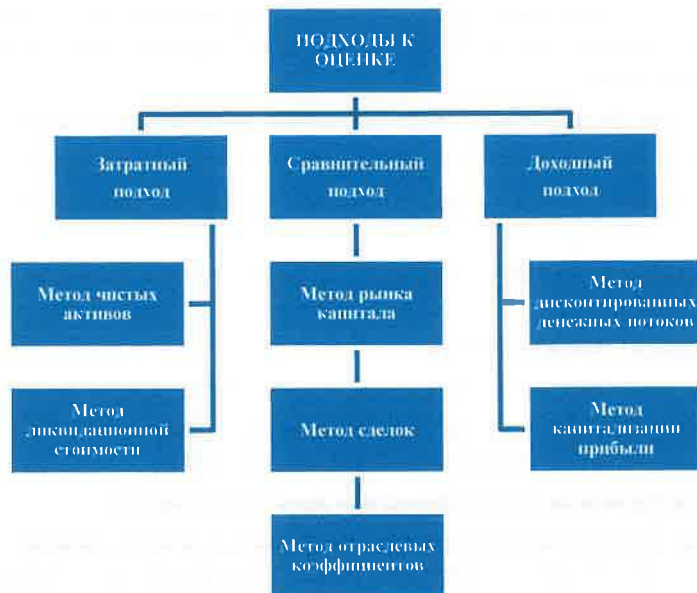
Отчет об оценке содержит основные допущения, использованные при проведении оценки, расчеты по определению стоимости и выводы.



8.2. Описание подходов к оценке

Выбор подходов и методов к оценке стоимости компании определяется в каждом случае индивидуально и обусловлен характером и видами деятельности компании, а также рентабельностью деятельности, положением на рынке, спросом и предложением на выпускаемую продукцию (работы, услуги), состоянием и стоимостью принадлежащего компании имущества, размером оцениваемого пакета акций (долей владения), целями оценки и другими факторами.

Рисунок 1. Подходы и методы к оценке рыночной стоимости компании



Доходный подход

Согласно п. 9 ФСО № 8, «в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли)».

Существует два основных метода определения стоимости компании в рамках доходного подхода:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков (DCF)

Данный метод используется, когда есть возможность с большой точностью спрогнозировать чистый денежный поток компании в течение определенного периода. Вторая задача, которую предстоит решить при применении данного метода – это правильная оценка рисков операционной деятельности компании и расчет ставки дисконтирования.

Метод DCF считается одним из самых сложных из всех, применяемых в оценке стоимости компании, но, в то же время, он наиболее точно отражает все возможные аспекты деятельности компании, ее риски, величину операционных доходов и расходов, конъюнктуру рынка, специфические проблемы ведения бизнеса и т.д. Этот метод позволяет учитывать изменения величины денежного потока, которые нельзя описать статистически.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода значительно проще метода дисконтированных денежных потоков. Он предполагает наличие постоянного денежного потока, генерируемого компанией в течение продолжительного периода времени. Для расчета чистой приведенной стоимости компании в рамках данного метода достаточно применить модель Гордона для постоянной величины доходов:

$$P = \frac{D}{i - g},$$

где

P – стоимость компании;

D – средняя величина чистого денежного потока;

i – ставка дисконтирования;

g – постоянный темп роста денежного потока компании.



Существенным недостатком данного метода является невозможность его применения для рынков с нестабильной макроэкономической обстановкой и конъюнктурой.

Сравнительный подход

Согласно п. 10 ФСО № 8, «в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес».

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки предприятия:

- метод рынка капитала (метод компании-аналога), основанный на ценах, реально выплаченных за доли или пакеты акций компаний-аналогов;
- метод сделок, основанный на ценах приобретения контрольных пакетов акций в компаниях-аналогах;
- метод отраслевых коэффициентов, основанный на расчете мультипликаторов (отраслевых коэффициентов), применяемых в оценке.

Метод рынка капитала

Данный метод нацелен на определение рыночной стоимости миноритарных долей и неконтрольных пакетов акций компаний. В основе метода лежат данные о сделках купли-продажи акций или долей компаний-аналогов, которые при применении определенных корректировок могут служить ориентирами для применения к оцениваемой компании.

Существенным плюсом данного метода является использование данных с реального рынка.

Метод сделок (продаж)

Данный метод аналогичен методу рынка капитала с той разницей, что для оценки используются данные о сделках купли-продажи существенной (свыше 50%) доли компании-аналога или контрольного пакета акций компании, сопоставимой с оцениваемой компанией.

Метод отраслевых коэффициентов

В данном методе используются специальные показатели (мультипликаторы¹⁶), которые выводятся эмпирическим путем из данных о сделках купли-продажи компаний.

Для оценки стоимости компании используется, как правило, несколько (3 и более) мультипликаторов. По возможности делаются поправки на существенные факторы, характерные именно для оцениваемой компании и нехарактерные для других компаний в отрасли, а также поправки на уровень ликвидности и обладание контрольным пакетом.

Затратный подход

Согласно п. 11 ФСО № 8, «в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес».

Затратный подход представлен двумя основными методами:

- метод чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости.

Метод чистых активов

Данный метод основан на основном балансовом уравнении:

$$\text{Собственный Капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Особенность метода в том, что активы и обязательства компании переоцениваются по рыночной стоимости. Обычно метод чистых активов используется в следующих случаях:

- компания обладает значительными активами, выраженными в материальной форме;
- возможна оценка рыночной стоимости нематериальных активов;
- компания является функционирующим предприятием;

¹⁶ Мультипликатор – это отношение рыночной оценки компании аналога к определённому показателю её деятельности.



- компания генерирует денежные потоки, которые невозможно или крайне затруднительно спрогнозировать;
- значительную часть активов компании составляют финансовые активы.

Метод ликвидационной стоимости

Данный метод имеет большое сходство с методом чистых активов за исключением того факта, что он применяется к компаниям, которые прекратили свою операционную деятельность и находятся в стадии банкротства. В этом случае все активы компании оцениваются по ликвидационной стоимости, то есть при их продаже предполагается существенный дисконт по сравнению с рыночной стоимостью аналогичных активов.

8.3. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 24 ФСО № 1:

«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Обоснование применения сравнительного подхода

В ходе проведенного исследования было установлено, что оцениваемые акции котируются на Московской бирже (<https://www.moex.com/>). Метод рынка капитала возможен к применению.

Метод сделок не возможен к применению, поскольку отсутствуют частные предложения о продаже или покупке 100% пакета акций компаний, аналогичных оцениваемой (информация о предложениях уточнялась через брокеров <https://broker.ru/>, <https://bcs.ru/>, <http://open-broker.ru/>). Существующее положение рынка обусловлено рядом причин: это и специфика деятельности и, в первую очередь, то, что на практике практически отсутствуют сделки по купле-продаже 100% доли в девелоперских компаниях.

Обоснование отказа от затратного подхода

В соответствии с п. 11 ФСО № 8: «Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес».

Затратный подход не применялся ввиду того, что в распоряжении Оценщика отсутствует полная информация об активах и обязательствах организации, акция которой оценивается.

Обоснование отказа от доходного подхода

В соответствии с п. 16 ФСО № 1, «доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». В данном случае отсутствует объективная возможность прогнозировать будущие доходы, ввиду того, что соответствующая информация менеджментом компании не предоставлена.

Кроме того, ПАО «ИНГРАД» зафиксирован чистый убыток по итогам 2016-2018 гг., что не позволяет построить прогноз чистой прибыли компании в будущих периодах.

Оценщик не применял доходный подход для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

Вывод: при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход к оценке.

В рамках сравнительного подхода применялся метод рынка капитала.

Затратный и доходный подходы обоснованно не применялись.



РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Объект оценки - 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД».

Тип ценной бумаги – обыкновенная именная бездокументарная акция;

Номер государственной регистрации выпуска - 1-01-50020-А;

Дата государственной регистрации выпуска - 06 декабря 2002 г.;

ISIN-код - RU000A0DJ9B4;

Номинал - 1000 руб.;

Количество акций - 41 220 793 шт.

Указанные акции котируются на Московской бирже (<https://www.moex.com/>), возможна свободная купля-продажа акций.

На основании данных сайта Московской биржи установлено, что цена закрытия торгов 01.06.2020 г. по акциям Публичного акционерного общества «ИНГРАД» составила **814 рублей** за 1 акцию¹⁷.

Стоимостью акции на рынке считается такая величина, по которой ценная бумага как продается, так и приобретается на рынке. Как правило, многие инвесторы обращают внимание именно на рыночную стоимость торгуемых акций. При этом на организованном рынке этот показатель равен цене последней, из зафиксированных на конец торгового дня, сделки.

Также широко используется и значение средней рыночной цены акции. Согласно действующему Международному стандарту финансовой отчетности, известного под обозначением (IAS) 33, который является Приложением 2 к действующему приказу Минфина РФ от 25.11.2011 №160 н, этот показатель можно рассчитывать как на основе простой средней по ценам закрытия в течение определенного торгового периода. Также этим стандартом допускается расчет значения на основе расчета средней по максимальной и минимальной ценам акции¹⁸.

В качестве рыночной стоимости учитывается цена закрытия торгов, поскольку цена закрытия показывает именно ту стоимость 1 акции, которая сложилась на дату оценки на момент окончания торгов.



Для получения рыночной стоимости Объекта оценки, полученная рыночная стоимость должна быть скорректирована на следующие факторы:

- поправка за степень контроля оцениваемого пакета/доли;
- поправка на степень ликвидности оцениваемого пакета/доли.

¹⁷ Источник информации:

https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQBR&code=INGR&utm_source=www.moex.com&utm_term=%D0%B8%D0%BD%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4

¹⁸ Источники информации: <https://utmagazine.ru/posts/15101-stoimost-akcii-na-rynke>; <https://finotchet.ru/articles/151/>



Поправка на степень контроля

Премия за контроль – это дополнительная стоимость, присущая контрольному пакету акций, в отличие от неконтрольного пакета акций, которая отражает возможность контроля. Скидка за недостаток контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100% пакета акций с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Введение премии / скидки за контроль обусловлено существованием корпоративного контроля, который также имеет свою стоимость. Стоимость контроля основана на двух компонентах: перераспределении благ от миноритарных акционеров к контролирующим акционерам и возможностях комбинирования ресурсов контролируемой компании с ресурсами других компаний.

На развитых мировых рынках акций информационные агентства предоставляют статистические и аналитические данные о премиях (скидках) за контрольные и неконтрольные пакеты акций. Например, в США ежегодное издание Merrill Lynch Business Brokerage and Valuation Service «Mergerstat Review» наряду с разнообразной статистической информацией о недавних слияниях и поглощениях компаний, приводит также данные о средних размерах надбавок (скидок) на контрольный характер пакетов акций. В среднем эти премии составляют 30 – 40%. Соответственно, скидки на неконтрольный характер – в пределах 23 – 29%. Для крупных миноритарных (неконтрольных) пакетов, по данным того же источника, премии за контрольный характер составляют 20 – 30%, а скидки за недостаток контроля – от 15 до 25%.

Поскольку в данном случае рассчитывается рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции, поправка на степень контроля не требуется.

Поправка на степень ликвидности оцениваемой доли

Ликвидность – способность актива (ценной бумаги) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателя. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность.

Наличие и уровень спроса и предложения на ценную бумагу, которые обеспечивают возможность продать или купить ценную бумагу без изменения существующей рыночной цены этой бумаги. Цена будет меняться при продаже или покупке в том случае, если спрос и предложение этой ценной бумаги низки (по ней происходит мало торгов на бирже). Чтобы продать эту ценную бумагу, особенно в большом объеме, придется снизить цену. И наоборот, покупка большого объема низколиквидных ценных бумаг заметно поднимет их цену. Продажа и покупка крупных объемов высоколиквидных ценных бумаг не влияет на их цену. Т.е. ликвидность - это уровень, до которого можно покупать или продавать ценную бумагу на рынке без изменения ее цены. Чем больше объем торгов с ценной бумагой, тем выше ее ликвидность.

Факторы, влияющие на ликвидность доли:

- низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- неблагоприятные перспективы продажи акций (долей) компании или ее самой;
- ограничения на операции (например, законодательное запрещение свободной продажи акций закрытых компаний);
- невозможность, или затруднительность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- низкие или отрицательные показатели прибыли.

ПАО «ИНГРАД» находится в благополучном состоянии с точки зрения перспектив дальнейшего развития. Кроме того, акции компании котируются на бирже, ежедневно совершаются сделки по купле-продаже оцениваемых акций, что говорит о их высокой ликвидности.

В рамках данного Отчета скидка за недостаточную ликвидность не применялась.

На основании вышеизложенного, Оценщик рассчитал рыночную стоимость Объекта оценки с учетом вносимых поправок.

Расчет представлен в следующей таблице:

Таблица №20.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Показатель
Рыночная стоимость 1 обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД»	руб.	814
Оцениваемое количество акций	шт.	1
Поправка на контроль	коэффициент	1
Поправка на ликвидность	коэффициент	1
Итоговая рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ПАО «ИНГРАД» с учетом вносимых поправок	руб.	814



РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой рыночной стоимости объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Согласно п. 25 ФСО №1 при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В результате применения возможных подходов к оценке были получены следующие результаты:

Таблица №21. Данные по подходам к оценке

Подходы	Полученная рыночная стоимость по подходам, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	814
Доходный подход	Не применялся

Согласование результатов не требуется, так как рыночная стоимость Объекта оценки была рассчитана одним подходом, таким образом, итоговая рыночная стоимость приравнивается к стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таблица №22. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Подходы оценки	Рыночная стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	-	0,00%	-
Сравнительный подход	814	100,00%	814
Доходный подход	-	0,00%	-
Итого			814



РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на «01» июня 2020 года составляет:

Таблица №23. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки на «01» июня 2020 года

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ПАО «ИНГРАД»	814 (Восемьсот четырнадцать) рублей



РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 326.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков».

Методическая литература

9. Damodaran, Aswath. Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset, 2nd Edition, 2002.
10. Fernandez, Pablo. Valuation Methods and Shareholder Value Creation, 2002.
11. Mard, Michael J.; Hitchner, James R.; Hyden, Steven D.; Zyla, Mark L. Valuation for Financial Reporting: Intangible Assets, Goodwill, and Impairment Analysis, SFAS 141 & 142, 2002.
12. Pratt, Shannon P.; Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing a Business. The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies, 4th Edition, 2000.
13. Reilly, Robert F.; Schweihs, Robert P. Valuing Intangible Assets, 1998.
14. Smith, Gordon V.; Parr, Russell L. Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, 3rd Edition, 2000.
15. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, 2004.
16. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. Полный курс. В 2-х т, 1997.
17. Коупленд Т., Коллер Т., Мюррин Д. Стоимость компаний: оценка и управление, третье издание, 2005.
18. Фишмен Дж., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса, 2000.



**ПРИЛОЖЕНИЕ
ЗАКАЗЧИКОМ**

1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ



УТВЕРЖДЕН
Решением годового
Общего собрания акционеров
Протокол № 01-19 от 27 июня 2019 года

УСТАВ
Публичного акционерного общества
«ИНГРАД»

НОВАЯ РЕДАКЦИЯ

Москва
2019



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1 Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (именуемое в дальнейшем «Общество»), создано в соответствии с действующим законодательством РФ и решением учредителей от 29 августа 2002 года.
- 1.2 Срок деятельности Общества не ограничен.

2. НАИМЕНОВАНИЕ И МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ ОБЩЕСТВА

- 2.1. Полное фирменное наименование Общества: **Публичное акционерное общество «ИНГРАД».**
- 2.2. Сокращенное фирменное наименование Общества: **ПАО «ИНГРАД».**
- 2.3. Полное фирменное наименование Общества на английском языке: **Public Joint Stock Company «INGRAD».**
- 2.4. Сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: **PJSC «INGRAD».**
- 2.5. Место нахождения Общества и его единоличного исполнительного органа: Российская Федерация, город Москва.

3. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

- 3.1. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.
- 3.2. Основным предметом деятельности Общества является деятельность холдинговых компаний.

Предметом деятельности Общества также являются:

- капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
- деятельность по управлению финансово-промышленными группами;
- деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- оказание консультационных и информационных услуг по вопросам проектирования, строительства, эксплуатации, а также совершения различного рода сделок с объектами недвижимости;
- управление инвестициями и инвестиционными проектами;
- капитальные вложения и коммерческое управление объектами недвижимости;
- риэлторская деятельность;
- арендные, в том числе лизинговые, операции;
- организация (в т.ч. с привлечением иностранных компаний) проектирования, строительства, реконструкции (реставрации), оснащения необходимыми техническими средствами, мебелью, инвентарем объектов недвижимости;
- эксплуатация объектов недвижимости, в т.ч. принадлежащих другим юридическим и физическим лицам;
- деятельность (в т.ч. посредническая) по совершению сделок купли-продажи, дарения, мены, по залогу и аренде объектов недвижимости; продажа объектов недвижимости с аукциона и на конкурсной основе; оказание услуг по оценке нежилых помещений;
- оказание различного рода услуг, связанных с организацией туризма и отдыха, включая строительство и обслуживание туристских гостиниц, объектов общественного питания, объектов и средств развлечения, объектов делового, оздоровительного, спортивного и иного назначения, а также оказание услуг по размещению, перевозке, питанию туристов, экскурсионные услуги и иные туристские услуги.



3.3. Деятельность Общества не ограничивается вышеназванным. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией), и им сопутствующих.

4. ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

4.1. Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его балансе, от своего имени приобретает и осуществляет имущественные и личные неимущественные права, несет обязанности, может быть истцом и ответчиком в суде.

4.2. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета в рублях и иностранной валюте на территории Российской Федерации и за ее пределами.

4.3. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке, сокращенное фирменное наименование на английском языке и указание на место его нахождения, штампы и бланки со своим наименованием, вправе иметь собственную эмблему, товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

4.4. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров. Акционеры отвечают по обязательствам Общества в случаях, предусмотренных федеральным законом.

4.5. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

4.6. Общество может иметь дочерние и зависимые общества с правами юридического лица на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с федеральными законами, а за пределами территории Российской Федерации – в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего или зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

Дочернее общество не отвечает по долгам Общества. Общество, которое имеет право давать дочернему обществу, в том числе по договору с ним, обязательные для него указания, отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение таких указаний. В случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине Общества последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам в установленном законом порядке.

Участники (акционеры) дочернего общества вправе требовать возмещения Обществом убытков, причиненных по его вине дочернему обществу. Убытки считаются причиненными по вине Общества только в случае, когда Общество использовало имеющиеся у него право и (или) возможность в целях совершения дочерним обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого дочернее общество понесет убытки.

4.7. Имущество, внесенное акционерами в оплату акций Общества, а также произведенное и приобретенное Обществом в процессе его деятельности, принадлежит ему на праве собственности. По отношению к Обществу акционеры имеют обязательственные права.

4.8. Выполнение работ, оказание услуг и реализация продукции осуществляется по ценам, устанавливаемым Обществом самостоятельно, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

4.9. Общество на добровольных началах совместно с другими юридическими и физическими лицами может участвовать в союзах, ассоциациях, финансово-промышленных группах и других объединениях на условиях, не противоречащих законодательству, действующему на территории Российской Федерации, и в порядке, им предусмотренном.



4.10. Общество вправе привлекать для работы российских и иностранных специалистов, самостоятельно определять формы и системы оплаты их труда.

5. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА

5.1. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории Российской Федерации и за ее пределами.

5.2. Создание филиалов и открытие представительств, наделение их имуществом, а также их ликвидация осуществляется на основании решения Совета директоров. На основании такого решения в Устав Общества вносятся изменения, связанные с созданием филиалов, открытием представительств либо их ликвидацией.

5.3. Филиал и представительство не являются юридическими лицами и действуют на основании утвержденного Советом директоров Положения. Руководитель филиала и руководитель представительства назначаются на должность Президентом Общества и действуют на основании выданной им доверенности. Общество несет ответственность за деятельность филиалов и представительств.

6. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И АКЦИИ ОБЩЕСТВА

6.1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами, и определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов.

6.2. Уставный капитал Общества составляет 41 220 793 000 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей. Общество разместило 41 220 793 (Сорок один миллион двести двадцать тысяч семьсот девяносто три) именные обыкновенные акции номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая (размещенные акции).

6.3. Все акции Общества являются именными и их выпуск осуществляется в бездокументарной форме. Одна акция предоставляет акционеру один голос.

6.4. Общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям 4 000 000 (Четыре миллиона) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая (объявленные акции). Одна объявленная обыкновенная именная акция Общества в случае ее размещения предоставляет одинаковый объем прав с ранее размещенной обыкновенной именной акцией Общества.

6.5. Если при осуществлении преимущественного права на приобретение дополнительных акций, а также при консолидации акций приобретение акционером целого числа акций невозможно, образуются части акций (далее - дробные акции).

Дробная акция предоставляет акционеру - ее владельцу права, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), в объеме, соответствующем части целой акции, которую она составляет.

Для целей отражения в Уставе Общества общего количества размещенных акций все размещенные дробные акции суммируются. В случае, если в результате этого образуется дробное число, в Уставе Общества количество размещенных акций выражается дробным числом.

Дробные акции обращаются наравне с целыми акциями. В случае, если одно лицо приобретает две и более дробные акции одной категории (типа), эти акции образуют одну целую и (или) дробную акцию, равную сумме этих дробных акций.

7. УВЕЛИЧЕНИЕ И УМЕНЬШЕНИЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА ОБЩЕСТВА

7.1. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.

7.2. Решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акции принимается Общим собранием акционеров. Увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций осуществляется только за счет имущества Общества.



Решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций и внесении соответствующих изменений в Устав Общества принимается Советом директоров за исключением случаев, когда принятие таких решений в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» может быть отнесено только к компетенции Общего собрания акционеров.

Решение Совета директоров об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций принимается Советом директоров Общества единогласно всеми членами Совета директоров, при этом не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров.

Дополнительные акции могут быть размещены Обществом только в пределах количества объявленных акций, установленного настоящим Уставом, изменениями и/или дополнениями к нему.

7.3. При принятии решения об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных акций должны быть определены:

- количество размещаемых дополнительных акций в пределах количества объявленных акций;
- способ размещения;
- цена размещения дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, или порядок ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения дополнительных акций) либо указание на то, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Советом директоров Общества не позднее начала размещения акций;
- форма оплаты дополнительных акций, размещаемых посредством подписки.

Советом директоров и/или Общим собранием акционеров Общества могут быть определены иные условия размещения, включая срок размещения дополнительных акций или порядок его определения, порядок и срок оплаты размещаемых дополнительных акций, порядок заключения договоров в ходе размещения дополнительных акций.

7.4. После завершения срока размещения акций или после размещения последней из размещаемых акций в пределах срока размещения в установленные сроки принимается решение об утверждении Отчета об итогах выпуска акций, если Решением о дополнительном выпуске ценных бумаг, Проспектом ценных бумаг Общества или действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное. Внесение в Устав Общества изменений и дополнений, связанных с увеличением уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций, осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

7.5. Увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных акций может осуществляться за счет имущества Общества.

Сумма, на которую увеличивается уставный капитал Общества за счет имущества Общества, не должна превышать разницу между стоимостью чистых активов Общества и суммой уставного капитала и резервного фонда Общества.

При увеличении уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций эти акции распределяются среди всех акционеров пропорционально количеству принадлежащих им акций. Увеличение уставного капитала Общества за счет его имущества путем размещения дополнительных акций, в результате которого образуются дробные акции, не допускается.

7.6. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», обязано уменьшить свой уставный капитал.

Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части акций, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Решение об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций или путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества принимается Общим собранием акционеров. Акции, приобретенные Обществом на основании принятого Общим собранием акционеров решения об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения акций в целях сокращения их общего количества, погашаются при их приобретении.



7.7. Решением об уменьшении уставного капитала путем приобретения части акций в целях сокращения их общего количества должны быть определены количество приобретаемых Обществом акций, цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Оплата акций при их приобретении осуществляется деньгами. Срок, в течение которого осуществляется приобретение акций, не может быть меньше 30 дней. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Каждый акционер вправе продать акции, решение о приобретении которых принято Общим собранием акционеров, а Общество обязано приобрести их. В случае если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных законодательством, акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

7.8. Решением об уменьшении уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций могут быть предусмотрены выплата всем акционерам Общества денежных средств и (или) передача им принадлежащих Обществу эмиссионных ценных бумаг, размещенных другим юридическим лицом.

8. ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЭМИССИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА

8.1. Общество вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги в соответствии с правовыми актами Российской Федерации о ценных бумагах.

8.2. Решение о размещении облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг (в том числе облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) принимается Советом директоров Общества, если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

8.3. Размещение облигаций Обществом допускается после полной оплаты уставного капитала Общества.

8.4. Общество не вправе размещать облигации и иные эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции Общества, если количество объявленных акций Общества меньше количества акций, право на приобретение которых предоставляют такие ценные бумаги.

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ

9.1. Все обыкновенные (размещенные и объявленные) именные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость и каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет ее владельцу – акционеру одинаковый объем прав.

9.2. Акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- 1) участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- 2) получать дивиденды по принадлежащим им акциям;
- 3) в случае ликвидации Общества получить часть имущества Общества, или его стоимость;
- 4) совершать сделки с принадлежащими им акциями;
- 5) получать информацию об Обществе и иметь доступ к документам Общества в порядке, установленном законодательством и настоящим Уставом;
- 6) обжаловать в суд решения, принятые Общим собранием акционеров с нарушением требований действующего законодательства, настоящего Устава, в случае, если акционер (акционеры) не принимал участия в Общем собрании акционеров или голосовал против принятия такого решения, и указанным решением нарушены его права и законные интересы;
- 7) требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих акционеру акций в случаях, предусмотренных законодательством;
- 8) оспаривать, совершенные Обществом сделки в случаях, предусмотренных законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности сделок Общества;



9) акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем 1 процентом размещенных обыкновенных акций Общества, вправе:

- а) обратиться в суд с иском к члену Совета директоров, Президенту Общества, а равно к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных Обществу их виновными действиями (бездействием),
- б) знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров,
- в) оспаривать совершенные Обществом крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, по основаниям, предусмотренным статьями 173.1, 174 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом «Об акционерных обществах», и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;

10) акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе:

- а) требовать созыва заседания Совета директоров Общества,
- б) в срок не позднее чем через 100 дней после окончания финансового года внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером) или их представителями. Предложения о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров Общества и предложения о выдвижении кандидатов в органы управления и иные органы Общества (далее - предложения в повестку дня) могут быть внесены путем направления почтовой связью по адресу Общества, а также путем вручения Президенту Общества, Председателю Совета директоров Общества или Корпоративному секретарю Общества под роспись.

Акционеры (акционер) общества, не зарегистрированные в реестре акционеров Общества, вправе вносить предложения в повестку дня Общего собрания акционеров и предложения о выдвижении кандидатов также путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое учитывает их права на акции. Такие указания (инструкции) даются в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя и данные документа, удостоверяющего личность, каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а при выдвижении кандидатов в Совет директоров Ревизионную комиссию Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) Общества, также сведения, предусмотренные п.20.3 настоящего Устава.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Если предложение в повестку дня Общего собрания направлено почтовой связью, датой внесения такого предложения является дата, указанная на оттиске календарного штампа, подтверждающего дату отправки почтового отправления, а если предложение в повестку дня Общего собрания вручено под роспись - дата вручения.

В случае если предложение в повестку дня Общего собрания или предложение о выдвижении кандидатов подписано акционером (его представителем), права на акции которого учитываются по



счету депо в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции, к такому предложению (требованию) должна прилагаться выписка по счету депо акционера в соответствующем депозитарии.

11) акционеры (акционер), являющиеся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, имеют право требовать:

- а) созыва внеочередного Общего собрания акционеров,
- б) проведения проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества;

12) акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества, имеют право доступа к документам бухгалтерского учета.

9.3. Акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, имеют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством закрытой подписки, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа) и общему количеству акций Общества этой категории (типа).

9.4. Если решение, являющееся основанием для размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, принимается общим собранием акционеров Общества, преимущественное право имеют лица, являющиеся акционерами Общества на дату определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в таком общем собрании акционеров, а если указанное решение принимается советом директоров Общества, - лица, являющиеся акционерами Общества на десятый день после дня принятия советом директоров Общества такого решения, если более поздняя дата не установлена этим решением.

Лица, включенные в список лиц, имеющих преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть уведомлены о возможности осуществления ими преимущественного права в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

Уведомление должно содержать информацию о количестве размещаемых акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, цене размещения указанных ценных бумаг или порядке ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения ценных бумаг) либо указание на то, что такие цена или порядок ее определения будут установлены Советом директоров Общества не позднее начала размещения ценных бумаг, а также информацию о порядке определения количества ценных бумаг, которое вправе приобрести каждое лицо, имеющее преимущественное право их приобретения, порядке, в котором заявления этих лиц о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должны быть поданы в Общество, и сроке, в течение которого эти заявления должны поступить в Общество (далее - срок действия преимущественного права).

Общество не вправе до окончания срока действия преимущественного права размещать дополнительные акции и эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в акции, лицам, не имеющим преимущественного права их приобретения.

9.5. Лицо, имеющее преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в течение срока его действия вправе полностью или частично осуществить свое преимущественное право путем подачи заявления о приобретении размещаемых ценных бумаг и исполнения обязанности по их оплате.

Заявление о приобретении размещаемых ценных бумаг лица, имеющего преимущественное право, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать подавшее его лицо и количество приобретаемых им ценных бумаг.

Указанное заявление подается путем направления или вручения под роспись регистратору Общества документа в письменной форме, подписанного подающим заявление лицом, а если это предусмотрено правилами, в соответствии с которыми регистратор Общества осуществляет деятельность по ведению



реестра, также путем направления регистратору Общества электронного документа, подписанного электронной подписью.

Лицо, имеющее преимущественное право, не зарегистрированное в реестре акционеров Общества, осуществляет такое преимущественное право путем дачи соответствующего указания (инструкции) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Общества. Такое указание (инструкция) дается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать количество приобретаемых ценных бумаг.

К заявлению о приобретении акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, должен быть приложен документ об их оплате, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае если решение о размещении дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, предусматривает их оплату неденежными средствами, лица, осуществляющие преимущественное право приобретения, вправе по своему усмотрению оплатить их деньгами.

9.6. Акционеры – владельцы обыкновенных акций обязаны:

- выполнять требования Устава Общества;
- не разглашать сведения, составляющие коммерческую и служебную тайну Общества;
- воздерживаться от действий, наносящих или способных нанести ущерб Обществу;
- оплачивать приобретаемые ценные бумаги Общества в порядке, определенном законодательством, настоящим Уставом и решением о выпуске ценных бумаг;
- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;
- соблюдать принятые на себя обязательства по отношению к Обществу;
- сообщать Регистратору Общества обо всех изменениях своих реквизитов. Общество не несет ответственности за непредоставление информации и уведомлений акционерам и за невыплату дивидендов, если о таких изменениях не было сообщено Регистратору Общества;
- выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и внутренними документами Общества.

9.7. При выпуске Обществом привилегированных акций права и обязанности акционеров – владельцев привилегированных акций устанавливаются условиями их выпуска. Одновременно с принятием решения о выпуске привилегированных акций принимается решение о внесении изменений и дополнений в настоящий Устав в части определения прав акционеров – владельцев привилегированных акций.

10. ОПЛАТА АКЦИЙ И ИНЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ОБЩЕСТВА ПРИ ИХ РАЗМЕЩЕНИИ

10.1. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг следующими способами:

- путем открытой подписки;
- путем закрытой подписки;
- путем конвертации;
- путем распределения дополнительных акций среди акционеров Общества.

10.2. Оплата эмиссионных ценных бумаг Общества, размещаемых посредством подписки, осуществляется по цене, которая определяется или порядок определения которой устанавливается Советом директоров Общества в соответствии со статьей 77 Федерального закона «Об акционерных обществах». При этом оплата эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством подписки, осуществляется по цене не ниже номинальной стоимости акций, в которые конвертируются такие ценные бумаги. Цена



размещения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, лицам, осуществляющими преимущественное право приобретения таких ценных бумаг, может быть ниже цены размещения иным лицам, но не более чем на 10 процентов.

10.3. Дополнительные акции и иные эмиссионные ценные бумаги Общества, размещаемые путем подписки, размещаются при условии их полной оплаты.

10.4. Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку. Оплата дополнительных акций путем зачета денежных требований к обществу допускается в случае их размещения посредством закрытой подписки.

Форма оплаты дополнительных акций Общества определяется решением об их размещении. Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

10.5. При оплате дополнительных акций неденежными средствами денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций, производится Советом директоров в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик. Величина денежной оценки имущества, произведенной Советом директоров, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.

10.6. Акции (акция) не предоставляют права голоса до момента их полной оплаты.

11. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫКУП ОБЩЕСТВОМ РАЗМЕЩЕННЫХ АКЦИЙ

11.1. Общество вправе приобретать размещенные им акции в следующих случаях:

- по решению общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества. Приобретенные по такому решению общего собрания акции погашаются при их приобретении (пп.7.6 и 7.7 настоящего Устава);
- по решению Совета директоров. Совет директоров Общества не вправе принимать решение о приобретении Обществом акций, если номинальная стоимость акций, находящихся в обращении, составит менее 90 процентов от уставного капитала Общества. Приобретенные по решению Совета директоров акции не предоставляют права голоса, они не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

11.2. Решением о приобретении акций должны быть определены категории (типы) приобретаемых акций, количество приобретаемых акций каждой категории (типа), цена приобретения, форма и срок оплаты, а также срок, в течение которого осуществляется приобретение акций. Цена приобретения Обществом акций определяется в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об акционерных обществах».

11.3. Каждый акционер – владелец акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае, если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных настоящей статьей и Федеральным законом «Об акционерных обществах», акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям. Не позднее чем за 20 дней до начала срока, в течение которого должны поступить заявления акционеров о продаже принадлежащих им акций или отзыв таких заявлений, Общество обязано уведомить акционеров – владельцев акций определенных категорий (типов), решение о приобретении которых принято.

11.4. Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации Общества, если они голосовали против принятия решения о реорганизации либо не принимали участия в голосовании;



- совершения крупной сделки, предметом которой является имущество, стоимость которого составляет более 50 процентов балансовой стоимости активов Общества, если они голосовали против либо не принимали участия в голосовании;
- внесения изменений и дополнений в Устав Общества или утверждения Устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании;
- принятия Общим собранием акционеров решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании;
- принятия Общим собранием акционеров решения по вопросам, предусмотренным пунктом 3 статьи 7.2 Федерального закона «Об акционерных обществах», если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

11.5. Выкуп акций Обществом осуществляется по цене, определенной Советом директоров, но не ниже рыночной стоимости, которая должна быть определена независимым оценщиком без учета ее изменения в результате действий Общества, повлекших возникновение права требования оценки и выкупа акций. Цена выкупа акций Обществом в случае, принятия Общим собранием акционеров решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции, не может быть ниже их средневзвешенной цены, определенной по результатам организованных торгов за шесть месяцев, предшествующих дате принятия решения о проведении общего собрания акционеров, в повестку дня которого включен вопрос об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции.

Список акционеров, имеющих право требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, составляется на основании данных реестра акционеров Общества на день составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может повлечь возникновение права требовать выкупа акций.

Общество обязано информировать акционеров о наличии у них права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций, цене и порядке осуществления выкупа, в том числе об адресах, по которым могут направляться требования о выкупе акций акционеров, зарегистрированных в реестре акционеров Общества. Сообщение акционерам о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого включает вопросы, голосование по которым может повлечь возникновение права выкупа Обществом акций, должно содержать указанные в настоящем пункте сведения.

11.6. Требования акционеров о выкупе Обществом принадлежащих им акций должны быть предъявлены либо отозваны не позднее 45 дней с даты принятия соответствующего решения Общим собранием акционеров.

Требование о выкупе акций акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, или отзыв такого требования предъявляются Регистратору Общества путем направления по почте либо вручения под роспись документа в письменной форме, подписанного акционером, а если это предусмотрено правилами, в соответствии с которыми Регистратор Общества осуществляет деятельность по ведению реестра, также путем направления электронного документа, подписанного электронной подписью.

Требование о выкупе акций акционера, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать предъявившего его акционера, а также количество акций каждой категории (типа), выкупа которых он требует.

Акционер, не зарегистрированный в реестре акционеров Общества, осуществляет право требовать выкупа обществом принадлежащих ему акций путем дачи соответствующих указаний (инструкций) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Общества. В этом случае такое указание (инструкция) дается в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать сведения о количестве акций каждой категории (типа), выкупа которых требует акционер.

С момента получения Регистратором Общества или номинальным держателем акций требования акционера о выкупе принадлежащих ему акций до момента внесения записи о переходе права собственности на выкупаемые акции в реестре акционеров Общества или по счету номинального держателя или до момента отзыва акционером требования о выкупе этих акций акционер не вправе совершать связанные с отчуждением



или обременением этих акций сделки с третьими лицами, о чем Регистратором Общества или номинальным держателем акций вносится соответствующая запись об установлении такого ограничения по счету, на котором учитываются права на акции акционера, предъявившего требование.

По истечении данного срока, предусмотренного аб. 2 настоящего пункта, Общество обязано выкупить акции у акционеров, предъявивших требования о выкупе, в течение 30 дней. Совет директоров Общества не позднее чем через 50 дней со дня принятия соответствующего решения Общим собранием акционеров Общества утверждает отчет об итогах предъявления акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций.

Регистратор Общества вносит в этот реестр записи о переходе права собственности на выкупаемые акции к Обществу, за исключением перехода прав на акции, учет прав на которые осуществляется номинальными держателями, на основании утвержденного Советом директоров Общества отчета об итогах предъявления акционером или акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций и на основании требований акционера или акционеров о выкупе принадлежащих им акций, а также документов, подтверждающих исполнение Обществом обязанности по выплате денежных средств акционеру или акционерам, предъявившим требования о выкупе принадлежащих им акций, без распоряжения лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества. Внесение записи о переходе прав на выкупаемые акции, учет прав на которые осуществляется номинальными держателями, осуществляется Регистратором Общества на основании распоряжения номинального держателя акций, зарегистрированного в реестре акционеров Общества, о передаче акций Обществу и в соответствии с утвержденным Советом директоров Общества отчетом об итогах предъявления требований акционеров о выкупе принадлежащих им акций.

Общая сумма средств, направляемых Обществом на выкуп акций, не может превышать 10 процентов стоимости чистых активов Общества на дату принятия решения, которое повлекло возникновение у акционеров права требовать выкупа Обществом принадлежащих им акций. В случае если общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом установленного ограничения, акции выкупаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

11.7. Акции, выкупленные Обществом в случаях, предусмотренных п.11.4 настоящего Устава, поступают в распоряжение Общества. Указанные акции не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы не позднее одного года с момента их выкупа, в противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала.

12. КОНСОЛИДАЦИЯ И ДРОБЛЕНИЕ АКЦИЙ ОБЩЕСТВА

12. По решению Общего собрания акционеров Общество вправе произвести консолидацию размещенных акций, в результате которой две или более акций конвертируются в одну новую акцию той же категории (типа), а также дробление размещенных акций Общества, в результате которого одна акция Общества конвертируется в две или более акций Общества той же категории (типа). При этом в Устав Общества вносятся соответствующие изменения относительно номинальной стоимости и количества размещенных и объявленных акций Общества соответствующей категории (типа).

13. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

13.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах». Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли Общества. Чистая прибыль Общества определяется по данным бухгалтерской отчетности Общества.

Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Общество не имеет право принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов в случаях, предусмотренных



Федеральным законом «Об акционерных обществах».

13.2. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года, размере выплаты дивидендов, форме и сроке их выплат принимается Общим собранием акционеров при утверждении распределения прибыли.

Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. При этом решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению совета директоров Общества. Размер дивидендов не может быть больше размера дивидендов, рекомендованного Советом директоров Общества.

Дата, на которую в соответствии с решением о выплате (объявлении) дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение, не может быть установлена ранее 10 дней с даты принятия решения о выплате (объявлении) дивидендов и позднее 20 дней с даты принятия такого решения.

13.3. Срок выплаты дивидендов номинальному держателю и являющемуся профессиональным участником рынка ценных бумаг доверительному управляющему, которые зарегистрированы в реестре акционеров, не должен превышать 10 рабочих дней, а другим зарегистрированным в реестре акционеров лицам - 25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

Дивиденды выплачиваются лицам, которые являлись владельцами акций соответствующей категории (типа) или лицами, осуществляющими в соответствии с федеральными законами права по этим акциям, на конец операционного дня даты, на которую в соответствии с решением о выплате дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение.

13.4. Дивиденды выплачиваются деньгами и (или) ценными бумагами.

Выплата дивидендов в денежной форме осуществляется в безналичном порядке Обществом или по его поручению Регистратором Общества, либо кредитной организацией.

Выплата дивидендов в денежной форме физическим лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, осуществляется путем почтового перевода денежных средств или при наличии соответствующего заявления указанных лиц путем перечисления денежных средств на их банковские счета, а иным лицам, права которых на акции учитываются в реестре акционеров Общества, путем перечисления денежных средств на их банковские счета. Обязанность Общества по выплате дивидендов указанным лицам считается исполненной с даты приема переводимых денежных средств организацией федеральной почтовой связи или с даты поступления денежных средств в кредитную организацию, в которой открыт банковский счет лица, имеющего право на получение таких дивидендов.

Лица, которые имеют право на получение дивидендов и права которых на акции учитываются у номинального держателя акций, получают дивиденды в денежной форме в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. Номинальный держатель, которому были перечислены дивиденды и который не исполнил обязанность по их передаче, установленную законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, по не зависящим от него причинам, обязан вернуть их Обществу в течение 10 дней после истечения одного месяца с даты окончания срока выплаты дивидендов.

Лицо, не получившее объявленных дивидендов в связи с тем, что у Общества или Регистратора Общества отсутствуют точные и необходимые адресные данные или банковские реквизиты, либо в связи с иной просрочкой кредитора, вправе обратиться с требованием о выплате таких дивидендов (невостребованные дивиденды) в течение трех лет с даты принятия решения об их выплате. Срок для обращения с требованием о выплате невостребованных дивидендов при его пропуске восстановлению не подлежит, за исключением случая, если лицо, имеющее право на получение дивидендов, не подавало данное требование под влиянием насилия или угрозы.

По истечении такого срока объявленные и невостребованные дивиденды восстанавливаются в составе нераспределенной прибыли общества, а обязанность по их выплате прекращается.



14. РЕЕСТР АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

14.1. Обязанности по ведению реестра акционеров Общества и исполнение функций счетной комиссии осуществляются независимой организацией, имеющей предусмотренную законом лицензию – Регистратором Общества.

14.2. Совет директоров Общества утверждает Регистратора Общества и условия договора с ним, а также принимает решение о расторжении договора с Регистратором Общества.

14.3. В реестре акционеров Общества указываются сведения о каждом зарегистрированном лице, количестве и категориях (типах) акций, записанных на имя каждого зарегистрированного лица, иные сведения, предусмотренные правовыми актами Российской Федерации.

14.4. Лицо, зарегистрированное в реестре акционеров Общества, обязано своевременно информировать Регистратора Общества об изменении своих реквизитов. В случае непредставления лицом, зарегистрированным в реестре акционеров Общества, информации об изменении своих данных Общество и Регистратор Общества не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

14.5. Внесение записи в реестр акционеров Общества осуществляется по требованию акционера, номинального держателя акций или в предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» случаях по требованию иных лиц, не позднее трех дней с момента представления документов, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. Правовыми актами Российской Федерации может быть установлен более короткий срок внесения записи в реестр акционеров Общества.

14.6. Отказ от внесения записи в реестр акционеров Общества не допускается, за исключением случаев, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации. В случае отказа от внесения записи в реестр акционеров Общества Регистратор Общества не позднее пяти дней с момента предъявления требования о внесении записи в реестр акционеров Общества направляет лицу, требующему внесения записи, мотивированное уведомление об отказе от внесения записи.

14.7. Регистратор Общества по требованию акционера или номинального держателя акций подтверждает его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров Общества, которая не является ценной бумагой.

15. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

15. Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Президент (единоличный исполнительный орган).

16. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

16.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

16.2. Годовое Общее собрание проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года. Дата проведения Общего собрания, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам информации и материалов определяется Советом директоров.

16.3. На годовом Общем собрании акционеров должны решаться вопросы об избрании Совета директоров, Ревизионной комиссии (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), утверждении аудитора Общества, утверждении годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, а также распределении прибыли, в том числе выплате (объявлении) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года. На годовом Общем собрании акционеров также могут решаться иные вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров.



17. КОМПЕТЕНЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

- 17.1. К компетенции Общего собрания акционеров относятся:
- 17.1.1. внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;
 - 17.1.2. реорганизация Общества;
 - 17.1.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
 - 17.1.4. определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
 - 17.1.5. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
 - 17.1.6. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
 - 17.1.7. уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;
 - 17.1.8. уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества;
 - 17.1.9. уменьшение уставного капитала Общества путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
 - 17.1.10. избрание Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) и досрочное прекращение его полномочий;
 - 17.1.11. утверждение аудитора Общества;
 - 17.1.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
 - 17.1.13. утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года), и убытков Общества по результатам финансового года;
 - 17.1.14. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
 - 17.1.15. дробление и консолидация акций;
 - 17.1.16. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - 17.1.17. принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
 - 17.1.18. принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
 - 17.1.19. утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
 - 17.1.20. увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций (эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки;
 - 17.1.21. увеличение уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций Общества, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций, посредством открытой подписки;
 - 17.1.22. принятие решений о размещении посредством открытой подписки эмиссионных ценных бумаг, которые могут быть конвертированы в обыкновенные акции, составляющие более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций;



- 17.1.23. установление размеров вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров;
- 17.1.24. принятие решений о выплате вознаграждения и (или) компенсации членам Ревизионной комиссии (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), определение размера такого вознаграждения и/или компенсации;
- 17.1.25. принятие решения о возмещении расходов по подготовке и проведению внеочередного Общего собрания акционеров инициаторам его проведения в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 17.1.26. принятие решений о проведении Ревизионной комиссией Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) проверки (ревизии) производственно-хозяйственной деятельности Общества;
- 17.1.27. принятие решения об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;
- 17.1.28. приобретение Обществом размещенных им акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 17.1.29. решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 17.2. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров и исполнительному органу Общества.
- 17.3. После получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении обыкновенных акций Общества в соответствии с положениями гл. XI.1. Федерального закона «Об акционерных обществах» решения по следующим вопросам принимаются только Общим собранием акционеров Общества:
- увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций;
 - размещение Обществом ценных бумаг, конвертируемых в акции, в том числе опционов Общества;
 - согласие на совершение или последующее одобрение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, если только такие сделки не совершаются в процессе обычной хозяйственной деятельности Общества или не были совершены до получения Обществом добровольного или обязательного предложения, а в случае получения Обществом добровольного или обязательного предложения о приобретении публично обращааемых ценных бумаг - до момента раскрытия информации о направлении соответствующего предложения в Общество;
 - согласие на совершение или последующее одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
 - приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
 - увеличение вознаграждения лицам, занимающим должности в органах управления Общества, установление условий прекращения их полномочий, в том числе установление или увеличение компенсаций, выплачиваемых этим лицам, в случае прекращения их полномочий.

Действие ограничений, установленных настоящим пунктом, прекращается по истечении 20 дней после окончания срока принятия добровольного или обязательного предложения. В случае, если до этого момента лицо, которое по итогам принятия добровольного или обязательного предложения приобрело более 30 процентов общего количества акций Общества с учетом акций, принадлежащих этому лицу и его аффилированным лицам, потребует созыва внеочередного Общего собрания акционеров Общества, в повестке дня которого содержится вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, ограничения, устанавливаемые настоящим пунктом, действуют до подведения итогов голосования по вопросу об избрании членов Совета директоров Общества на Общем собрании акционеров Общества, рассматривавшем такой вопрос.



Сделка, совершенная Обществом с нарушением требований настоящего пункта, может быть признана недействительной по иску Общества, акционера либо направившего добровольное или обязательное предложение лица.

17.4. Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах».

18. РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

18.1. Правом голоса на Общем собрании акционеров по вопросам, поставленным на голосование, обладают акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества. Количество голосов у каждого акционера определяется на основании количества принадлежащих ему акций Общества.

18.2. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом не установлено иное.

18.3. Решение по вопросам, указанным в пп. 17.1.1, 17.1.2, 17.1.6 – 17.1.8, 17.1.15 – 17.1.22, 17.1.27 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров только по предложению Совета директоров.

18.4. Решение по вопросам, указанным в пп. 17.1.1 – 17.1.3, 17.1.5, 17.1.17, 17.1.27, 17.1.28 настоящего Устава, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», принимается Общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров – владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров. Решение по вопросу, указанному в пп. 17.1.16 настоящего Устава, принимается общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в совершении сделки акционеров – владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в голосовании.

18.5. Решение по вопросу, указанному в п.п. 17.1.28 настоящего Устава, вступает в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций, которое может быть выкуплено Обществом с учетом ограничения, установленного пунктом 5 статьи 76 Федерального закона «Об акционерных обществах».

18.6. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня собрания, а также изменять повестку дня.

18.7. Решение Общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования.

Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Совета директоров Общества, Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), утверждении аудитора Общества, утверждении годового отчета и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества не может проводиться в форме заочного голосования.

Требования к порядку подготовки и проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования устанавливаются внутренним документом Общества.

18.8. Решения, принятые Общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на Общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении Общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

В случае, если на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом являлся номинальный держатель акций, отчет об итогах голосования предоставляется акционерам в электронной форме (в форме электронного документа, подписанного электронной подписью) путем их передачи Регистратору Общества для направления номинальному держателю акций.



19. ПРАВО НА УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

19.1. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества.

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не может быть установлена ранее чем через 10 дней с даты принятия решения о проведении Общего собрания акционеров и более чем за 25 дней, а в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, – более чем за 55 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

В случае проведения Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, дата, на которую определяются лица, имеющие право на участие в таком собрании, не может быть установлена более чем за 35 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Информация о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров Общества, раскрывается не менее чем за 7 дней до такой даты на странице в сети Интернет, используемой Обществом для опубликования информации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с требованиями законодательства.

19.2. В случае передачи акций после даты составления списка и до даты проведения Общего собрания акционеров лицом, включенное в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование или голосовать на Общем собрании акционеров в соответствии с указаниями приобретателя акций, если это предусмотрено договором о передаче акций.

19.3. Изменения в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, могут вноситься только в случае восстановления нарушенных прав лиц, не включенных в указанный список на дату его составления, или исправления ошибок, допущенных при его составлении.

20. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

20.1. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 21 день до его проведения, если больший срок не установлен федеральным законом.

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть размещено на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://www.ingrad.ru>.

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении Общего собрания акционеров предоставляется лицам, имеющим право на участие в собрании акционеров, путем их передачи в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг Общества.

20.2. К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров Общества, относятся:

- годовой отчет Общества, годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности,
- сведения о кандидатах в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), включая сведения о наличии письменного согласия на избрание в соответствующий орган управления или на соответствующую должность,
- проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции,
- рекомендации Совета директоров Общества по распределению прибыли, в том числе по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты, и убытков Общества по результатам финансового года,



- проекты внутренних документов Общества, проекты решений Общего собрания акционеров,
- заключения Совета директоров Общества о крупной сделке при подготовке к проведению общего собрания акционеров общества, на котором рассматривается вопрос о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки,
- отчет о заключенных Обществом в отчетном году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность,
- иная информация (материалы), обязательность предоставления которой определена нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Положением об Общем собрании акционеров Общества.

20.3. Сведения о кандидатах в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) должны содержать следующую информацию и документы:

- фамилию, имя и отчество кандидата;
- дату рождения;
- образование;
- указание мест работы за последние пять лет;
- наличие судимостей за преступления в сфере экономики и преступления против государственной власти;
- количество принадлежащих кандидату акций Общества;
- указание должностей, занимаемых кандидатом в органах управления других юридических лиц (с указанием полного наименования таких юридических лиц и даты, с которой кандидат занимает соответствующую должность);
- информация о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с положениями 102-107 Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463;
- письменное согласие кандидата на избрание в соответствующий орган Общества.

20.4. Информация (материалы), предусмотренная настоящей статьей, в течение 20 дней до даты проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении Общего собрания акционеров, также на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров предоставляется лицам, имеющим право на участие в собрании акционеров, путем их передачи в электронной форме (в форме электронных документов, подписанных электронной подписью) Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в Общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных в п.20.2 настоящего Устава документов за плату, не превышающую затрат Общества на изготовление копий, в порядке, определенном Положением об Общем собрании акционеров.

21. ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

21.1. Проводимые помимо годового Общие собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров на основании его собственной



инициативы, требования Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, осуществляется Советом директоров; такое собрание должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о его проведении.

Если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров, то такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 75 дней с момента представления требования о проведении собрания.

21.2. В случаях, когда в соответствии со ст.68 - 70 Федерального закона «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров.

В случаях, когда в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для избрания членов Совета директоров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров.

21.3. Совет директоров не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, созываемого по требованию Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества.

21.4. В течение пяти дней с даты предъявления требования Ревизионной комиссией Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Советом директоров должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве. Такие решения направляются лицам, требующим созыва внеочередного Общего собрания акционеров, не позднее трех дней с момента их принятия.

Решение об отказе в созыве внеочередного Общего собрания акционеров может быть принято лишь в случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

21.5. В случае, если в течение установленного Федеральным законом «Об акционерных обществах» срока Советом директоров Общества не принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган Общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров.

В решении суда о понуждении Общества провести внеочередное Общее собрание акционеров указываются сроки и порядок его проведения. Исполнение решения суда возлагается на истца либо по его ходатайству на орган Общества или иное лицо при условии их согласия. Таким органом не может быть Совет директоров Общества. При этом орган Общества или лицо, которое в соответствии с решением суда проводит внеочередное Общее собрание акционеров, обладает всеми предусмотренными Федеральным законом «Об акционерных обществах» полномочиями, необходимыми для созыва и проведения этого собрания. В случае, если в соответствии с решением суда внеочередное Общее собрание акционеров проводит истец, расходы на подготовку и проведение этого собрания могут быть возмещены по решению Общего собрания акционеров за счет средств Общества.

22. УДОСТОВЕРЕНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

22.1. Решение Общего собрания акционеров подлежит удостоверению лицом, выполняющим функции счетной комиссии.

22.2. Выполнение функций Счетной комиссии Общества осуществляется Регистратором Общества.



22.3. В рамках выполнения функций Счетной комиссии Регистратор Общества:

- проверяет соблюдение процедуры созыва и проведения Общего собрания акционеров, установленной законом, уставом и внутренними документами Общества,
- проверяет полномочия и дееспособность, устанавливает личность и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании акционеров
- определяет кворум Общего собрания акционеров,
- разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией акционерами (их представителями) права голоса на Общем собрании,
- разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование,
- обеспечивает установленный порядок голосования и права акционеров на участие в голосовании,
- подсчитывает голоса и подводит итоги голосования,
- подтверждает принятие Общим собранием акционеров Общества решения и состав акционеров, присутствовавших при его принятии в соответствии с требованиями ст. 67.1. Гражданского кодекса РФ,
- составляет протокол об итогах голосования,
- передает в архив бюллетени для голосования.

23. ПОРЯДОК УЧАСТИЯ АКЦИОНЕРОВ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ

23.1. Право на участие в Общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя.

23.2. Представитель акционера на Общем собрании акционеров действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов или актов уполномоченных на то государственных органов или органов местного самоуправления, либо доверенности, составленной в письменной форме в соответствии с требованиями федеральных законов.

23.3. Акционер вправе в любое время заменить своего представителя на Общем собрании акционеров или лично принять участие в Общем собрании акционеров.

23.4. В случае передачи акции после даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и до даты проведения Общего собрания акционеров лицо, включенное в этот список, обязано выдать приобретателю доверенность на голосование или голосовать на Общем собрании в соответствии с указаниями приобретателя акций, если это предусмотрено договором о передаче акций.

23.5. В случае если акция Общества находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то полномочия по голосованию на Общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем. Полномочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.

**24. КВОРУМ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ.
ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ АКЦИОНЕРОВ.**

24.1. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме собрания, считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и акционеры, бюллетени которых получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме заочного голосования, считаются акционеры, бюллетени которых получены до даты окончания приема бюллетеней.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров считаются также акционеры, которые в соответствии с



правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании, если сообщения об их волеизъявлении получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров или до даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

24.2. Если повестка дня Общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

24.3. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания акционеров должно быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня. При отсутствии кворума для проведения внеочередного Общего собрания акционеров может быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

Повторное Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем 30% голосов размещенных голосующих акций Общества.

Сообщение о проведении повторного Общего собрания акционеров осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава.

В случае проведения повторного Общего собрания акционеров менее чем через 40 дней после несостоявшегося Общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в Общем собрании акционеров, определяются в соответствии со списком лиц, имевших право на участие в несостоявшемся Общем собрании акционеров.

24.4. По решению Общего собрания акционеров может быть объявлен перерыв в проведении собрания.

24.5. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров осуществляется бюллетенями. Бюллетень для голосования по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров Общества должен быть направлен каждому лицу, зарегистрированному в реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в Общем собрании акционеров в срок не позднее чем за 20 дней до даты проведения Общего собрания акционеров. Направление бюллетеней для голосования осуществляется заказным письмом и/или в виде электронного сообщения по адресу электронной почты лица, зарегистрированного в реестре акционеров Общества и имеющему право на участие в Собрании, указанному в реестре акционеров Общества. В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, бюллетени для голосования по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров предоставляются лицам, имеющим право на участие в собрании акционеров, путем их передачи Регистратору Общества для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет в системе ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Общества.

При этом при определении кворума и подведении итогов голосования учитываются голоса, представленные бюллетенями для голосования, полученными Обществом не позднее чем за два дня до даты проведения Общего собрания акционеров.

Голосование осуществляется по принципу: «одна голосующая акция – один голос», за исключением выборов членов Совета директоров Общества, которые осуществляются кумулятивным голосованием.

К голосованию бюллетенями приравнивается получение Регистратором Общества сообщений о волеизъявлении лиц, которые имеют право на участие в Общем собрании акционеров, не зарегистрированы в реестре акционеров Общества, и в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах дали лицам, осуществляющим учет их прав на акции, указания (инструкции) о голосовании.

24.6. В голосовании на Общем собрании акционеров участвуют только полностью оплаченные акции.

24.7. По итогам голосования составляется протокол об итогах голосования, подписываемый лицом, выполняющим функции Счетной комиссии. Протокол об итогах голосования подлежит приобщению к Протоколу Общего собрания акционеров.

24.8. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия Общего собрания в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на



Общем собрании акционеров и секретарем Общего собрания акционеров.

25. КОМПЕТЕНЦИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА

25.1. Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

25.2. К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

25.2.1. определение приоритетных направлений деятельности Общества; утверждение концепции и стратегии развития Группы Общества; утверждение годового финансово-хозяйственного плана (бюджета) Группы Общества и изменений к нему;

В статье 25.2 Устава под Группой Общества понимается совместно Общество, его дочерние общества, а также все иные юридические лица, находящиеся под прямым или косвенным контролем Общества;

25.2.2. созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

25.2.3. утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

25.2.4. определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, утверждение текста сообщения о проведении общего собрания акционеров, решение других вопросов, отнесенных к компетенции Совета директоров в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и связанных с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров;

25.2.5. вынесение на решение Общего собрания акционеров вопросов, предусмотренных пп. 17.1.1, 17.1.2, 17.1.6 – 17.1.8, 17.1.15 – 17.1.22, 17.1.27 настоящего Устава;

25.2.6. решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;

25.2.7. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, а также облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, кроме случаев, когда в соответствии с настоящим Уставом принятие таких решений отнесено к компетенции Общего собрания акционеров;

25.2.8. утверждение решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг;

25.2.9. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

25.2.10. приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг, если федеральными законами или настоящим Уставом разрешение данных вопросов не отнесено к исключительной компетенции Общего собрания акционеров;

25.2.11. избрание Президента и досрочное прекращение его полномочий, утверждение условий трудового договора с ним, а также размеров выплачиваемых ему вознаграждения и компенсаций;

25.2.12. согласование совмещения Президентом Общества должностей в органах управления других организаций;

25.2.13. принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества другому хозяйственному обществу (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), а также утверждение такой управляющей организации или такого управляющего и условий договора с такой управляющей организацией или с таким управляющим и о досрочном прекращении его полномочий;

25.2.14. рекомендации Общему собранию акционеров по размеру выплачиваемых членам Совета директоров Общества и/или членам Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом



Общества) вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг Аудитора Общества;

- 25.2.15. рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;
- 25.2.16. использование резервного фонда, учреждение иных фондов Общества и их использование;
- 25.2.17. утверждение внутренних документов Общества, изменений и дополнений к ним (за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено к компетенции Общего собрания акционеров или Президента), в том числе:
 - о комитетах Совета директоров;
 - о политике внутреннего контроля в Обществе;
 - о структурном подразделении внутреннего аудита;
 - о дивидендной политике;
 - об инсайдерской информации;
 - о единоличном исполнительном органе Общества;
- 25.2.18. создание (ликвидация) филиалов и открытие (закрытие) представительств Общества, утверждение положений о филиалах и представительствах, а также изменений и дополнений к ним;
- 25.2.19. согласие на совершение или последующее одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 25.2.20. согласие на совершение или последующее одобрение сделок в случаях, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 25.2.21. согласие на совершение любых сделок, обеспечивающих обязательства лиц, не входящих в Группу Общества на дату совершения соответствующей сделки (в том числе, сделок залога и поручительства, выдачу независимой гарантии, заключение соглашений о неустойке, соглашений о задатке, внесение обеспечительного платежа, заключение договора финансирования под уступку денежного требования, совершаемого в целях обеспечения исполнения обязательств клиента перед финансовым агентом);
- 25.2.22. определение общих условий совершения Обществом сделок с недвижимым имуществом и правами в отношении недвижимого имущества;
- 25.2.23. согласие на совершение одной или нескольких взаимосвязанных сделок с недвижимым имуществом и правами в отношении недвижимого имущества (за исключением сделок, подпадающих под утвержденные общие условия совершения Обществом сделок с недвижимым имуществом и правами в отношении недвижимого имущества) если наибольшее из: (а) стоимость соответствующего предмета по данным бухгалтерского учета; (б) рыночная стоимость соответствующего предмета сделки; или (в) цена сделки (размер встречного предоставления), равна или превышает 500 000 000 (пятьсот миллионов рублей) или эквивалент указанной суммы в иной валюте;

Для целей настоящего Устава взаимосвязанными являются сделки, соответствующие совокупности указанных ниже признаков:

- совершены с одним и тем же контрагентом или разными контрагентами, являющимися аффилированными лицами по отношению друг к другу или находящимися в отношениях контроля (зависимости), а равно связанных друг с другом экономическими, договорными, семейными или иными связями, свидетельствующими о том, что они действуют в интересах одного или нескольких лиц;
 - имеют однородный предмет сделок или единую хозяйственную цель;
 - период, в течение которого совершены сделки, не превышает 1 (одного) года.
- 25.2.24. согласие на совершение сделки или нескольких взаимосвязанных сделок:
 - 25.2.24.1. предметом которых являются любые объекты гражданских прав (за исключением недвижимого имущества), если наибольшее из: (а) стоимость соответствующего предмета по данным



- бухгалтерского учета; (б) рыночная стоимость соответствующего предмета сделки; или (в) цена сделки (размер встречного предоставления), равна или превышает 500 000 000 (пятьсот миллионов рублей) или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 25.2.24.2. по получению займов, кредитов, гарантий, возвратного лизинга, осуществление вексельных сделок (в том числе, по выдаче, акцепту, индоссированию, авалированию векселей и их акцепту в порядке посредничества), а равно выпуск, размещение или принятие на себя Обществом долговых обязательств в иной форме на сумму, равную или превышающую 1 000 000 000 (один миллиард) рублей или эквивалент указанной суммы в иной валюте;
- 25.2.24.3. направленных на безвозмездное отчуждение или передачу объектов гражданских прав (в том числе договор безвозмездного пользования);
- 25.2.24.4. связанных с отчуждением или возможностью отчуждения исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации, а также заключение лицензионных договоров на использование принадлежащих Обществу результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации;
- Положения настоящего пункта 25.2.24 Устава не распространяются на сделки, стороной которой является лицо, входящее в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции;
- 25.2.25. согласие на совершение Обществом сделок, предметом которых является определение порядка совместной деятельности, договоров концессии, договоров простого товарищества, партнерства, а также иных соглашений, содержащих условия, ограничивающие ведение обычной хозяйственной деятельности Общества;
- 25.2.26. предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности Общества;
- 25.2.27. принятие решения о проверке (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- 25.2.28. определение ключевых показателей эффективности (KPI) деятельности Группы Общества на календарный год; оценка выполнения (соблюдения) установленных KPI по результатам операционной деятельности Группы Общества за календарный год и утверждение премиального фонда Общества и Группы Общества;
- 25.2.29. утверждение Регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
- 25.2.30. избрание Председателя Совета директоров Общества, Заместителя Председателя Совета директоров Общества, осуществляющего функции Председателя Совета директоров в случае его отсутствия или неисполнения Председателем Совета директоров своих обязанностей по иным причинам, а также старшего независимого директора, и досрочное прекращение их полномочий;
- 25.2.31. принятие решений об участии, изменении доли участия и прекращении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, указанных в пп.18 п.1. ст.48 Федерального закона «Об акционерных обществах»), в том числе о создании дочерних Обществ;
- 25.2.32. согласие на совершение сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения, а равно обременением акций или долей участия в уставных капиталах других организаций, а также заключение корпоративных договоров;
- 25.2.33. определение позиции Общества по вопросам повестки дня общих собраний участников и общих собраний акционеров организаций, акционером или участником которых является Общество, являющимся Вопросами Группы, как этот термин определен в учредительных документах организаций, акционером или участником которых является Общество;
- 25.2.34. назначение Корпоративного секретаря Общества и досрочное прекращение его полномочий, определение условий договора с ним, в том числе размера вознаграждения Корпоративного секретаря Общества;
- 25.2.35. утверждение годовой консолидированной отчетности Общества, подготовленной в соответствии с требованиями международных стандартов финансовой отчетности;
- 25.2.36. принятие решений о создании и упразднении комитетов Совета директоров;



- 25.2.37. принятие рекомендаций в отношении полученного добровольного или обязательного предложения, включающие оценку предложенной цены приобретаемых ценных бумаг и возможного изменения их рыночной стоимости после приобретения, оценку планов лица, направившего добровольное или обязательное предложение, в отношении Общества, в том числе в отношении его работников;
- 25.2.38. принятие решения о председательствующем на Общем собрании акционеров Общества в случае невозможности присутствия на нем Председателя Совета директоров или лица, осуществляющего его функции, или Президента Общества в соответствии с настоящим Уставом Общества;
- 25.2.39. обращение с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;
- 25.2.40. согласование решений о назначении, освобождении от должности, а также определение вознаграждения руководителя подразделения внутреннего аудита;
- 25.2.41. рассмотрение результатов оценки эффективности работы Совета директоров, единоличного исполнительного органа и ключевых руководящих работников, оценка практики корпоративного управления Общества;
- 25.2.42. утверждение участия компаний Группы Общества в инвестиционных проектах и бизнес-планов этих проектов, а также внесение изменений и дополнений в них;
- 25.2.43. иные вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и внутренними документами Общества.
- 25.3. Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.
- 25.4. Советом директоров может быть назначен Корпоративный секретарь Общества. Корпоративный секретарь Общества назначается сроком на один год и его полномочия могут быть досрочно прекращены по решению Совета директоров.
- 25.5. Корпоративный секретарь Общества:
- участвует в совершенствовании системы и практики корпоративного управления;
 - обеспечивает подготовку и проведение Общего собрания акционеров в соответствии с требованиями законодательства, настоящего Устава и иных внутренних документов Общества на основании решения о проведении Общего собрания акционеров;
 - обеспечивает подготовку списка лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров;
 - обеспечивает надлежащее уведомление лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров, о проведении Общего собрания акционеров, осуществляет подготовку бюллетеней для голосования, а также уведомляет о проведении Общего собрания акционеров всех членов Совета директоров Общества, Президента, членов Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) и Аудитора Общества;
 - формирует материалы, которые должны предоставляться к Общему собранию акционеров, обеспечивает доступ к ним, заверяет и предоставляет копии соответствующих документов по требованию лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров;
 - организует ведение протокола Общего собрания акционеров, делает выписки из него и заверяет их, обеспечивает составление протокола об итогах голосования на Общем собрании акционеров, а также организует своевременное доведение до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право участвовать в Общем собрании акционеров, отчета об итогах голосования на Общем собрании акционеров;
 - отвечает на вопросы участников Общего собрания акционеров, связанные с процедурой, применяемой на таких собраниях, и принимает меры для разрешения конфликтов, связанных с процедурой подготовки и проведения Общего собрания акционеров;
 - обеспечивает подготовку и проведение заседаний Совета директоров в соответствии с требованиями законодательства, настоящего Устава и иных внутренних документов Общества;



- уведомляет всех членов Совета директоров о проведении заседания Совета директоров, а в случае необходимости обеспечивает направление (вручение) им бюллетеней для голосования, собирает заполненные бюллетени, письменные мнения членов Совета директоров, отсутствовавших на заседании, и передает их Председателю Совета директоров;
- обеспечивает надлежащее соблюдение процедуры проведения заседания Совета директоров, в ходе заседания Совета директоров, проводимого в очной форме,
- ведет протокол заседания Совета директоров, делает из него выписки и заверяет их;
- оказывает содействие членам Совета директоров при осуществлении ими своих функций;
- обеспечивает работу Комитетов Совета директоров Общества;
- обеспечивает раскрытие (предоставление) информации об Обществе и хранение документов Общества;
- контролирует своевременное раскрытие Обществом информации, содержащейся в Проспектах эмиссии ценных бумаг Общества и в его Ежеквартальных отчетах, а также информации о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества;
- осуществляет ведение списка инсайдеров Общества, а также уведомление лиц о включении в список инсайдеров и о исключении из списка инсайдеров Общества;
- обеспечивает хранение определенных законодательством для предоставления акционерам документов, доступ к ним акционеров Общества, а также предоставление удостоверенных им копий таких документов;
- обеспечивает надлежащее рассмотрение Обществом обращений акционеров и разрешение конфликтов, связанных с нарушением прав акционеров;
- обеспечивает взаимодействие с органами регулирования, организаторами торговли на рынке ценных бумаг, Регистратором Общества, иными профессиональными участниками рынка ценных бумаг;
- незамедлительно информирует Совет директоров Общества обо всех выявленных нарушениях законодательства, а также положений внутренних документов Общества, регламентирующих деятельность органов управления и контроля Общества;
- руководит работой аппаратом Корпоративного секретаря Общества, в случае его создания в Обществе;
- выполняет иные действия, направленные на обеспечение соблюдения органами и должностными лицами Общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров Общества.

В целях обеспечения эффективного исполнения Корпоративным секретарем Общества своих обязанностей по решению Совета директоров Общества может быть предусмотрено образование аппарата Корпоративного секретаря Общества, состав, численность, структура и должностные обязанности сотрудников которого определяются внутренними документами Общества.

Органы и должностные лица Общества обязаны содействовать Корпоративному секретарю Общества в осуществлении им своих функций.

26. ИЗБРАНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

26.1. Совет директоров Общества состоит не менее чем из девяти членов.

26.2. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров кумулятивным голосованием на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров Общества. Акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Избранными в состав Совета директоров Общества считаются кандидаты, набравшие наибольшее число



голосов.

26.3. Членом Совета директоров может быть только физическое лицо, в том числе не являющееся акционером Общества. Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз.

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, не может быть одновременно Председателем Совета директоров Общества.

26.4. По решению Общего собрания акционеров полномочия всех членов Совета директоров могут быть прекращены досрочно.

В случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров, на внеочередном Общем собрании акционеров избирается новый состав Совета директоров.

Полномочия членов Совета директоров, избранных внеочередным Общим собранием акционеров, распространяются на период до избрания нового состава Совета директоров на очередном годовом собрании акционеров.

26.5. Если годовое Общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные п.16.2 настоящего Устава, полномочия Совета директоров прекращаются, за исключением полномочий по подготовке, созыву и проведению годового Общего собрания акционеров.

27. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

27.1. Председатель Совета директоров избирается членами Совета директоров из их числа большинством голосов от общего числа членов Совета директоров. Совет директоров вправе в любое время переизбрать своего Председателя в порядке, предусмотренном для его избрания.

27.2. Председатель Совета директоров:

- организует работу Совета директоров;
- созывает заседания Совета директоров и председательствует на них;
- организует на заседаниях ведение протокола и подписывает протокол;
- председательствует на Общем собрании акционеров, если настоящим Уставом не предусмотрено иное.

27.3. В случае отсутствия Председателя Совета директоров или неисполнения Председателем Совета директоров своих обязанностей по иным причинам, его функции осуществляет Заместитель Председателя Совета директоров.

28. ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

28.1. Заседание Совета директоров созывается Председателем Совета директоров по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), аудитора Общества, Президента Общества, управляющей организации (управляющего), акционеров (акционера), владеющих в совокупности на дату предъявления требования не менее чем 2 процентами голосующих акций Общества, изложенному в письменной форме с указанием мотивов созыва заседания.

После избрания Совета директоров Общества на годовом или внеочередном Общем собрании акционеров Общества, первое заседание Совета директоров Общества созывается Президентом Общества, в том числе для избрания Председателя Совета директоров и решения иных вопросов, относящихся к компетенции Совета директоров Общества.

До избрания Председателя Совета директоров и лица, осуществляющего функции Председателя Совета директоров Общества в случае отсутствия последнего, заседание Совета директоров созывает Президент Общества.

28.2. Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в два месяца. Решения Совета директоров могут приниматься заочным голосованием.



Член Совета директоров может принять участие в голосовании по решениям, принимаемым на заседании Совета директоров, путем направления в Общество своего письменного мнения по вопросам повестки дня заседания. Такое письменное мнение члена Совета директоров, отсутствующего на заседании, учитывается при определении наличия кворума и подведении итогов голосования на заседании Совета директоров Общества.

28.3. Порядок созыва и проведения заседаний Совета директоров определяются Положением о Совете директоров, утверждаемым Общим собранием акционеров.

28.4. Если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом, заседание Совета директоров имеет кворум, если в нем участвует не менее половины от числа избранных членом Совета директоров. При отсутствии кворума Председатель Совета директоров назначает повторное заседание Совета директоров с той же повесткой дня, которое должно состояться не ранее 15 и не позднее 30 дней с даты несостоявшегося заседания Совета директоров. В случае, когда количество членом Совета директоров становится менее количества, составляющего указанный кворум, Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для избрания нового состава Совета директоров Общества. Оставшиеся члены Совета директоров вправе принимать решения только о созыве такого внеочередного Общего собрания акционеров.

28.5. Решения на заседании Совета директоров принимаются большинством голосов членом Совета директоров, принимающих участие в заседании, если Федеральным законом «Об акционерных обществах» или настоящим Уставом не предусмотрено иное.

По вопросам, указанным в пп.25.2.6, 25.2.7, 25.2.19 п.25.2 настоящего Устава, решение принимается Советом директоров единогласно всеми членами Совета директоров Общества; при этом не учитываются голоса выбывших членом Совета директоров.

28.6. По вопросам, указанным в пп.25.2.20 п.25.2 настоящего Устава, решение о согласии на совершение сделки в случаях, когда получение такого согласия необходимо в соответствии с требованиями законодательства, принимается Советом директоров большинством голосов директоров, не заинтересованных в совершении сделки, не являющихся и не являвшихся в течение одного года, предшествовавшего принятию решения:

1) лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его управляющим, членом коллегиального исполнительного органа Общества, лицом, занимающим должности в органах управления управляющей организации Общества;

2) лицом, супруг, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные которого являются лицами, занимающими должности в органах управления управляющей организации Общества, управляющей организации Общества, либо лицом, являющимся управляющим Общества;

3) лицом, контролирующим Общество или управляющую организацию (управляющего), которой переданы функции единоличного исполнительного органа Общества, или имеющим право давать обществу обязательные указания.

28.7. В случае, если количество директоров, не заинтересованных в совершении сделки и отвечающих требованиям, установленным п. 28.6 настоящего Устава, становится менее двух директоров, такая сделка требует согласия общего собрания акционеров Общества в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах».

При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. При равенстве голосов голос Председателя Совета директоров является решающим. Передача права голоса членом Совета директоров иному лицу, в том числе другому члену Совета директоров, не допускается.

29. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА

29.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества – Президентом. Президент подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.



29.2. К компетенции Президента относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Президент в пределах своих полномочий:

- обеспечивает выполнение планов деятельности Общества, необходимых для решения его задач;
- организует ведение бухгалтерского учета и отчетности в Обществе;
- распоряжается имуществом Общества и совершает сделки от имени Общества в соответствии с настоящим Уставом, выдает доверенности, открывает в банках, иных кредитных организациях (а также в предусмотренных законом случаях – в организациях - профессиональных участниках рынка ценных бумаг) расчетные и иные счета Общества;
- издает приказы, утверждает (принимает) инструкции, локальные нормативные акты и иные внутренние документы Общества по вопросам его компетенции, в том числе утверждает регламенты и положения для обеспечения хозяйственной деятельности Общества, дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- утверждает общую структуру исполнительного аппарата Общества;
- в соответствии с общей структурой исполнительного аппарата Общества утверждает штатное расписание и должностные оклады работников Общества;
- осуществляет в отношении работников Общества права и обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством;
- распределяет обязанности между заместителями Президента;
- решает иные вопросы текущей деятельности Общества;
- в случае невозможности присутствовать на Общем собрании акционеров Общества Председателя Совета директоров или лица, осуществляющего его функции, председательствует на Общем собрании акционеров.

29.3. Президент Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

29.4. Президент действует от имени Общества без доверенности, а в тех случаях, когда решение того или иного вопроса отнесено Федеральным законом «Об акционерных обществах» и/или настоящим Уставом к компетенции иных органов управления Общества, на основании решения соответствующего органа управления Общества и настоящего Устава.

29.5. Права и обязанности Президента определяются федеральным законодательством, настоящим Уставом и договором, заключаемым им с Обществом. Договор от имени Общества подписывается Председателем Совета директоров или иным лицом, уполномоченным Советом директоров Общества. Совет директоров вправе в любое время досрочно прекратить полномочия Президента и расторгнуть с ним договор. При этом наступают последствия, предусмотренные договором, заключенным Обществом с Президентом.

29.6. Президент несет персональную ответственность за состояние дел и деятельность Общества.

29.7. По решению Совета директоров полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

Совет директоров Общества вправе принять решение о приостановлении полномочий управляющей организации или управляющего.

30. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

30.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет Департамент внутреннего аудита. В Обществе не образуется Ревизионная комиссия.

30.2.



30.3. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по решению Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества, Президента Общества или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

30.4.

30.5. Аудитор Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества на основании заключаемого с ним договора. Обязательная аудиторская проверка осуществляется по итогам финансово-хозяйственной деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Общего собрания акционеров Общества, Совета директоров Общества, Президента или по требованию акционера (акционеров), владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

30.6. Аудитор Общества утверждается Общим собранием акционеров. Размер оплаты услуг аудитора определяется Советом директоров Общества.

30.7. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Аудитор Общества составляет заключение.

30.8. Департамент внутреннего аудита содействует исполнительным органам Общества и работникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществом, осуществляет проверку соблюдения членами исполнительных органов Общества и его работниками положений законодательства и внутренних политик Общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, проводит внутренний аудит подконтрольных обществ. Порядок образования, деятельности и компетенция Департамента внутреннего аудита регулируются утверждаемым Советом директоров Общества Положением о Департаменте внутреннего аудита Общества.

30.9. Руководитель Департамента внутреннего аудита подотчетен Президенту Общества и Совету директоров Общества. Руководитель Департамента внутреннего аудита назначается на должность Президентом Общества по предварительному согласованию Совета директоров Общества.

31. ФОНДЫ И ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

31.1. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного настоящим Уставом. Размер ежегодных отчислений не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного настоящим Уставом.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

31.2. Стоимость чистых активов Общества оценивается по данным бухгалтерского учета в порядке, устанавливаемом правовыми актами Российской Федерации.

31.3. Если по окончании второго и каждого последующего финансового года в соответствии с годовым бухгалтерским балансом, предложенным для утверждения акционерам Общества, или результатами аудиторской проверки стоимость чистых активов Общества оказывается меньше его уставного капитала, Общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала до величины, не превышающей стоимости его чистых активов.

31.4. Если по окончании второго и каждого последующего финансового года в соответствии с годовым бухгалтерским балансом, предложенным для утверждения акционерам Общества, или результатами аудиторской проверки стоимость чистых активов Общества оказывается меньше величины минимального уставного капитала, устанавливаемой правовыми актами Российской Федерации, Общество обязано принять решение о своей ликвидации.



32. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА

- 32.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет финансовую отчетность в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 32.2. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, должна быть подтверждена Ревизионной комиссией Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества). Для ежегодной проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общество привлекает Аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом и его акционерами.
- 32.3. Годовой отчет Общества предварительно утверждается Советом директоров не позднее, чем за 30 дней до даты проведения годового Общего собрания акционеров.

33. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ИНФОРМАЦИИ

- 33.1. Общество хранит следующие документы:

- договор о создании Общества;
- Устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в Устав Общества, свидетельство о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положения о филиале или представительстве Общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета и отчетности;
- протоколы Общих собраний акционеров, заседаний Совета директоров, решений и актов Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества);
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц Общества; списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- заключения Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;
- проспекты эмиссии, ежеквартальные отчеты эмитента ценных бумаг и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с федеральными законами;
- иные документы, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Общества, внутренними документами Общества, решениями Общего собрания акционеров, Совета директоров, исполнительного органа Общества.

- 33.2. Общество хранит указанные документы по месту нахождения единоличного исполнительного органа Общества в порядке и в течение сроков, которые установлены Банком России.

- 33.3. Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, указанным в п.33.1 настоящего Устава. К документам бухгалтерского учета имеют право доступа акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 процентов голосующих акций Общества.

Для ознакомления с документами, предусмотренными п.33.1 настоящего Устава, акционеры направляют



письменное требование (запрос) на имя Президента Общества. В требовании (запросе) акционера должно быть указано:

- фамилия, имя, отчество (наименование) акционера;
- количество принадлежащих ему акций;
- перечень запрашиваемых документов;
- способ ознакомления с документами (по месту нахождения Общества или получение копий документов с указанием адреса доставки);
- адрес доставки, контактный телефон.

При направлении требования (запроса) от юридического лица необходимо приложить нотариально заверенную копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего требование (запрос).

Для предоставления документов Общество в течение 2 дней с момента поступления в Общество требования (запроса) проверяет факт владения обратившимся лицом акциями Общества. Предоставление акционером выписки из реестра акционеров (счета депо) на дату направления требования (запроса) в Общество является достаточным подтверждением факта владения акциями.

В случае если акционер намерен ознакомиться с документами по месту нахождения Общества, Общество в течение 5 дней с момента поступления требования (запроса) в Общество, сообщает акционеру о времени и порядке ознакомления с информацией. Общество не несет ответственности за нарушение сроков предоставления для ознакомления запрашиваемых документов в случае неточного указания в требовании (запросе) адреса или контактного телефона акционера.

Общество по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным п.33.1 настоящего Устава, обязано предоставить им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

В случае если акционер намерен получить копии документов по указанному в требовании (запросе) адресу, Общество в течение 5 дней с момента поступления в Общество требования (запроса), направляет акционеру счет с указанием платежных реквизитов Общества и размера оплаты расходов на изготовление копий запрашиваемых документов.

33.4. Общество обязано раскрывать:

- годовой отчет Общества, годовую бухгалтерскую отчетность;
- проспект эмиссии акций Общества в случаях, предусмотренных правовыми актами Российской Федерации;
- сообщение о проведении общего собрания акционеров;
- иные сведения, определяемые Банком России.

Обязательное раскрытие информации Обществом в случае публичного размещения им облигаций или иных ценных бумаг осуществляется Обществом в объеме и порядке, которые установлены Банком России.

33.5. Общество осуществляет раскрытие информации всем заинтересованным в этом лицам в объемах и порядке, предусмотренных Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и другим федеральным законодательством.

34. ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ В СОВЕРШЕНИИ ОБЩЕСТВОМ СДЕЛКИ

34.1. Сделка, в совершении которой в соответствии с правилами статьи 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» имеется заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

34.2. Общество обязано извещать о сделке, в совершении которой имеется заинтересованность, членов совета директоров Общества в порядке, предусмотренном для уведомления о проведении заседания Совета директоров Общества в срок не позднее чем за три дня до совершения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, а в случае, если в совершении такой сделки заинтересованы все члены совета директоров



Общества, - акционеров в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров Общества не позднее чем за 15 дней до совершения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

34.3. В извещении должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной (сторонами), выгодоприобретателем (выгодоприобретателями), цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения, а также лицо (лица), имеющее заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым.

34.4. Лица, указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», в течение двух месяцев со дня, когда они узнали или должны были узнать о наступлении обстоятельств, в силу которых они могут быть признаны заинтересованными в совершении обществом сделок, обязаны уведомить Общество:

- 1) о юридических лицах, в отношении которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные организации являются контролирующими лицами или имеют право давать обязательные указания;
- 2) о юридических лицах, в органах управления которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные лица занимают должности;
- 3) об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами.

Общество доводит информацию, содержащуюся в полученных им уведомлениях, предусмотренных настоящей статьей Устава, до сведения Совета директоров Общества, Ревизионной комиссии Общества (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества), а также аудитора Общества по его требованию.

34.5. На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, до ее совершения может быть получено согласие Совета директоров Общества или Общего собрания акционеров в соответствии со статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» по требованию единоличного исполнительного органа, члена Совета директоров Общества или акционера (акционеров), обладающего не менее чем одним процентом голосующих акций Общества.

34.6. В случае, если сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, совершена в отсутствие согласия на ее совершение, член Совета директоров Общества или его акционеры (акционер), владеющие в совокупности не менее чем одним процентом голосующих акций Общества, вправе обратиться к Обществу с требованием предоставить информацию, касающуюся сделки, в том числе документы или иные сведения, подтверждающие, что сделка не нарушает интересы Общества (в том числе совершена на условиях, существенно не отличающихся от рыночных). Указанная информация должна быть предоставлена лицу, обратившемуся с требованием о ее предоставлении, в срок, не превышающий 20 дней со дня получения этого требования.

34.7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть признана недействительной (пункт 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации) по иску Общества, члена Совета директоров Общества или его акционеров (акционера), владеющих в совокупности не менее чем одним процентом голосующих акций Общества, если она совершена в ущерб интересам Общества и доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о том, что сделка являлась для Общества сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, и (или) о том, что согласие на ее совершение отсутствует. При этом отсутствие согласия на совершение сделки само по себе не является основанием для признания такой сделки недействительной.

35. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АКЦИОНЕРОВ, ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ, ПРЕЗИДЕНТА И РАБОТНИКОВ ОБЩЕСТВА

35.1. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

35.2. Если несостоятельность (банкротство) Общества вызвана действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания, либо иным образом



имеют возможность определять его действия, то на указанных акционеров в случае недостаточности имущества Общества может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам.

35.3. Несостоятельность (банкротство) Общества считается вызванной действиями (бездействием) его акционеров или других лиц, которые имеют право давать обязательные для Общества указания либо иным образом имеют возможность определять его действия только в случае, если они использовали указанные право и (или) возможность в целях совершения Обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) Общества.

35.4. Члены Совета директоров Общества и Президент Общества при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.

Члены Совета директоров Общества и Президент Общества в соответствии со своей компетенцией несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием).

Члены Совета директоров Общества, Президент Общества несут ответственность перед Обществом или акционерами за убытки, причиненные их виновными действиями (бездействием), нарушающими порядок приобретения акций публичного Общества, предусмотренный главой XI.1 Федерального закона «Об акционерных обществах».

При этом не несут ответственности члены Совета директоров Общества, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу или акционеру убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

35.5. При определении оснований и размера ответственности членов Совета директоров Общества и Президента Общества должны быть приняты во внимание обычные условия делового оборота и иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

35.6. Член Совета директоров Общества и Президент Общества в случае заинтересованности в совершении Обществом сделки обязан довести до Совета директоров, Ревизионной комиссии (если ее наличие предусмотрено Уставом Общества) и аудитора Общества предусмотренную законодательством информацию.

35.7. Член Совета директоров Общества и Президент Общества, являющийся заинтересованным лицом в совершении сделки, несет перед Обществом ответственность в размере убытков, причиненных им Обществу. В случае если ответственность несут несколько лиц, их ответственность перед Обществом является солидарной.

35.8. Общество организует защиту своей коммерческой тайны. Состав и объем сведений, составляющих коммерческую тайну, порядок их защиты определяется Президентом Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

35.9. Акционеры, члены Совета директоров, Президент и работники Общества обязаны строго хранить государственную тайну и коммерческую тайну Общества, ставшие им известными в связи с осуществлением ими своих полномочий. Указанные лица в случае разглашения сведений, составляющих государственную тайну, и нарушения безопасности коммерческих секретов Общества, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

35.10. Должностные лица Общества, имеющие доступ к работам, связанным с использованием сведений, составляющих государственную тайну, несут персональную ответственность за утрату и разглашение государственной тайны согласно действующему законодательству.

36. РЕОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВА

36.1. Общество может быть добровольно реорганизовано по решению Общего собрания акционеров. Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются федеральным законодательством.

36.2. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования.

36.3. Реорганизуемое Общество после внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации дважды с периодичностью один раз в месяц помещает в средствах



массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, сообщение о своей реорганизации, соответствующее требованиям, установленным пунктами 6.1 и 6.2 статьи 15 Федерального закона «Об акционерных обществах». В случае, если в реорганизации участвуют два и более общества, сообщение о реорганизации опубликовывается от имени всех участвующих в реорганизации обществ обществом, последним принявшим решение о реорганизации либо определенным решением о реорганизации. В случае реорганизации Общества кредиторам предоставляются гарантии, предусмотренные статьей 60 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Передаточный акт, разделительный баланс должны содержать положения о правопреемстве по всем обязательствам Общества в отношении всех его кредиторов и должников, включая оспариваемые обязательства, и порядок определения правопреемства в связи с изменениями вида, состава, стоимости имущества Общества, а также в связи с возникновением, изменением и прекращением прав и обязанностей Общества, которые могут произойти после даты, на которую составлены передаточный акт, разделительный баланс.

Договором о слиянии, договором о присоединении или решением о реорганизации Общества в форме разделения, выделения, преобразования может быть предусмотрен особый порядок совершения Обществом отдельных сделок и (или) видов сделок или запрет на их совершение с момента принятия решения о реорганизации Общества и до момента ее завершения. Сделка, совершенная с нарушением указанного особого порядка или запрета, может быть признана недействительной по иску Общества и (или) реорганизуемых обществ, а также акционера Общества и (или) реорганизуемых обществ, являвшегося таковым на момент совершения сделки.

Решением общего собрания акционеров Общества о реорганизации общества в форме его разделения или выделения может быть предусмотрено в отношении одного или нескольких обществ, создаваемых путем реорганизации в форме разделения или выделения, положение об одновременном слиянии создаваемого общества с другим обществом или другими обществами либо об одновременном присоединении создаваемого общества к другому обществу. В этом случае реорганизация осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава.

36.4. Общества, участвующие в слиянии, заключают договор о слиянии. Совет директоров (наблюдательный совет) каждого общества, участвующего в слиянии, выносит для решения общим собранием акционеров каждого такого общества вопрос о реорганизации в форме слияния, а также вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, создаваемого в результате слияния.

Общее собрание акционеров каждого общества, участвующего в слиянии, принимает решение по вопросу о реорганизации каждого такого общества в форме слияния, включающее в себя утверждение договора о слиянии, передаточного акта общества, участвующего в слиянии, и устава общества, создаваемого путем реорганизации в форме слияния, а также принимает решение по вопросу об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества в количестве, установленном проектом договора о слиянии для каждого общества, участвующего в слиянии, если уставом создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества общим собранием акционеров этого общества. Отношение количества членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества, избираемых каждым обществом, участвующим в слиянии, к общему количеству членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества должно быть пропорционально отношению количества акций создаваемого общества, подлежащих размещению среди акционеров соответствующего общества, участвующего в слиянии, к общему количеству подлежащих размещению акций создаваемого общества. Рассчитанное в соответствии с настоящим пунктом количество членов совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества, избираемых каждым обществом, участвующим в слиянии, округляется до целого числа в соответствии с действующим порядком округления.

36.5. Присоединяемое общество и общество, к которому осуществляется присоединение, заключают договор о присоединении.

Совет директоров (наблюдательный совет) каждого общества, участвующего в присоединении, выносит для решения общим собранием акционеров каждого такого общества вопрос о реорганизации в форме присоединения. Совет директоров (наблюдательный совет) общества, к которому осуществляется присоединение, выносит также для решения общим собранием акционеров такого общества иные вопросы, если это предусмотрено договором о присоединении.



Общее собрание акционеров общества, к которому осуществляется присоединение, принимает решение по вопросу о реорганизации в форме присоединения, включающее в себя утверждение договора о присоединении, а также принимает решения по иным вопросам (в том числе решение о внесении изменений и дополнений в устав такого общества), если это предусмотрено договором о присоединении. Общее собрание акционеров присоединяемого общества принимает решение по вопросу о реорганизации в форме присоединения, включающее в себя утверждение договора о присоединении, передаточного акта.

36.6. Совет директоров Общества выносит для решения общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме разделения, а также вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого в результате разделения, если уставом соответствующего создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) этого общества общим собранием акционеров этого общества.

Избрание совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме разделения, осуществляется акционерами Общества, среди которых в соответствии с решением о реорганизации общества должны быть размещены обыкновенные акции соответствующего создаваемого общества.

Каждый акционер Общества, голосовавший против принятия решения о реорганизации Общества или не принимавший участия в голосовании по вопросу о реорганизации Общества, должен получить акции каждого создаваемого путем реорганизации в форме разделения общества, предоставляющие те же права, что и принадлежащие ему акции реорганизуемого общества, пропорционально их числу.

36.7. Совет директоров Общества выносит для решения Общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме выделения, а также вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме выделения, если уставом соответствующего создаваемого общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» не предусматривается осуществление функций совета директоров (наблюдательного совета) этого общества общим собранием акционеров этого общества.

Избрание совета директоров (наблюдательного совета) каждого общества, создаваемого путем реорганизации в форме выделения, осуществляется акционерами Общества, среди которых в соответствии с решением о реорганизации Общества должны быть размещены обыкновенные акции соответствующего создаваемого общества.

Если в соответствии с решением о реорганизации Общества в форме выделения единственным акционером создаваемого общества будет являться Общество, избрание совета директоров (наблюдательного совета) создаваемого общества осуществляется акционерами Общества.

Если решением о реорганизации Общества в форме выделения предусматривается конвертация акций Общества в акции создаваемого общества или распределение акций создаваемого общества среди акционеров Общества, каждый акционер Общества, голосовавший против принятия решения о реорганизации Общества или не принимавший участия в голосовании по вопросу о реорганизации Общества, должен получить акции каждого создаваемого общества, предоставляющие те же права, что и принадлежащие ему акции Общества, пропорционально их числу.

36.8. Совет директоров Общества выносит для решения Общим собранием акционеров Общества вопрос о реорганизации Общества в форме преобразования.

Решение о реорганизации Общества в форме преобразования может содержать указание об аудиторском юридическом лице, создаваемом путем реорганизации Общества в форме преобразования, другие, не противоречащие федеральным законам положения о реорганизации Общества.

37. ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

37.1. Общество может быть ликвидировано добровольно и по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским Кодексом Российской Федерации.

37.2. При добровольной ликвидации Общества Совет директоров выносит на решение Общего собрания акционеров вопрос о ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии. С момента назначения



ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению делами Общества.

37.3. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати сообщение о ликвидации Общества, порядке и сроках для предъявления требований его кредиторами. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также в письменной форме уведомляет кредиторов о ликвидации Общества. По окончании срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого Общества, предъявленных кредиторами требованиях, а также результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается Общим собранием акционеров ликвидируемого Общества.

37.4. Если имеющихся у ликвидируемого Общества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу иного имущества Общества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Выплаты кредиторам ликвидируемого Общества денежных сумм производятся ликвидационной комиссией в порядке очередности, установленной Гражданским кодексом Российской Федерации, в соответствии с промежуточным ликвидационным балансом, начиная со дня его утверждения, за исключением кредиторов последней очереди, выплаты которым производятся по истечении месяца с даты утверждения промежуточного ликвидационного баланса.

37.5. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается Общим собранием акционеров ликвидируемого Общества.

37.6. Оставшееся после завершения расчетов с кредиторами имущество ликвидируемого Общества подлежит продаже ликвидационной комиссией с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений. Вырученные от продажи имущества денежные средства за вычетом расходов на организацию торгов распределяются ликвидационной комиссией между акционерами в следующей очередности:

- в первую очередь осуществляются выплаты по акциям, которые должны быть выкуплены в соответствии с п.11.4 настоящего Устава;
- во вторую очередь осуществляются выплаты ликвидационной стоимости акционерам – владельцам акций каждой категории (типа) пропорционально количеству принадлежащих им акций Общества соответствующей категории (типа).

Распределение вырученных от продажи имущества Общества денежных средств каждой очереди осуществляется после полного распределения таких денежных средств предыдущей очереди.

37.7. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.





Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	59060806		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД	7702336269		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12247	34	
Местонахождение (адрес)	129090, Москва г, Олимпийский пр-кт, дом № 14		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 5.1	Нематериальные активы	1110	420	1 200	567
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 5.2	Основные средства	1150	3 335 071	263 105	268 490
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п. 5.3	Финансовые вложения	1170	100 578 552	69 531 189	62 400 459
	в том числе:				
	вклады в уставные капиталы	1171	78 223 680	62 223 661	62 223 661
	предоставленные займы	1172	22 354 872	7 307 528	176 798
п. 6.3	Отложенные налоговые активы	1180	1 892 124	1 550 394	1 525 118
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	23 143	23 143
	Итого по разделу I	1100	105 806 166	71 369 031	64 217 777
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
п. 5.4	Запасы	1210	1 862 455	2 216 774	2 844 895
	в том числе:				
	товары для перепродажи	12101	1 859 939	2 190 962	2 839 868
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п. 5.5	Дебиторская задолженность	1230	9 034 094	7 180 841	9 413 077
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	593 949	3 335 295	3 632 452
	расчеты с покупателями и заказчиками	12302	626 989	668 896	773 227
	беспроцентные займы	12303	1 154 134	1 215 381	1 480 349
	прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	8 659 023	1 961 270	3 547 049
п. 5.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 588 177	2 959 724	11 952 849
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	2 588 177	2 903 098	11 873 818
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 082	8 155	9 827
	Прочие оборотные активы	1260	8 168	5 127	15 102
	Итого по разделу II	1200	13 527 976	12 370 621	24 235 750
	БАЛАНС	1600	119 334 142	83 739 652	88 453 526



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. 5.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	15 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
п. 5.6	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	49 291 913	49 291 913
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	-	-
п. 5.6	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	248 042
п. 5.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 435 029)	(170 204)	1 361 561
	Итого по разделу III	1300	92 452 305	64 638 644	66 122 309
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 5.8	Заемные средства	1410	23 298 611	1 617 881	2 196 071
	в том числе:				
	долгосрочные долговые ценные бумаги	14101	15 000 000	-	-
	долгосрочные кредиты	14102	8 298 611	1 584 769	2 196 071
	проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	-	33 112	-
п. 6.3	Отложенные налоговые обязательства	1420	631	3 475	942
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
п. 5.9	Прочие обязательства	1450	-	1 753 759	1 786 073
	Итого по разделу IV	1400	23 299 241	3 375 115	3 983 086
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п. 5.8	Заемные средства	1510	3 177 158	15 601 703	17 594 077
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты	15101	390 432	12 736 726	14 968 176
	краткосрочные займы	15102	1 542 643	2 046 794	2 118 869
	проценты по долгосрочным кредитам, займам и долговым ценным бумагам	15103	1 205 799	790 675	19 656
	проценты по краткосрочным кредитам и займам	15104	38 284	27 508	487 374
п. 5.9	Кредиторская задолженность	1520	397 060	104 292	729 438
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п. 5.7	Оценочные обязательства	1540	8 377	19 898	24 617
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 582 596	15 725 893	18 348 131
	БАЛАНС	1700	119 334 142	83 739 652	88 453 526

Руководитель

(подпись)

Поселенов Павел
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.





Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2017
59060606		
7702336269		
68.2		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
п. 6.1	Выручка	2110	453 003	917 301
п. 6.2	Себестоимость продаж	2120	(362 124)	(675 168)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	90 879	242 133
п. 6.2	Коммерческие расходы	2210	(77 292)	(140 065)
п. 6.2	Управленческие расходы	2220	(297 216)	(362 535)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(283 629)	(260 467)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п. 6.1	Проценты к получению	2320	634 403	492 399
п. 6.2	Проценты к уплате	2330	(2 104 161)	(1878 721)
п. 6.1	Прочие доходы	2340	4 693 050	7 077 573
п. 6.2	Прочие расходы	2350	(4 549 060)	(6 909 323)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 609 396)	(1 478 539)
п. 6.3	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	22 694	(180 758)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	2 844	(2 724)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	341 729	117 674
	Прочее	2460	-	(120 076)
п. 5.6	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 264 824)	(1 483 665)



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
п. 5.6	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 284 824)	(1 483 665)
п.7.2	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Поселенов Павел
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.





Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс рублей

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2017
59060606		
7702336269		
68.2		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	812 540	1 813 568
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	539 788	1 012 111
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	4 900	7 778
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счёта	4114	1 275	-
распоряжение ИК и ДДУ	4115	227 839	165 944
от уступки прав требования	4117	-	621 014
прочие поступления	4119	38 738	6 721
Платежи - всего	4120	(2 182 285)	(1 940 546)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(141 226)	(181 454)
в связи с оплатой труда работников	4122	(212 913)	(258 355)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 706 755)	(1 383 847)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(69 247)	(80 141)
прочие платежи	4129	(52 144)	(36 749)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 369 745)	(126 978)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 697 648	3 741 884
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	508
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	347 094
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 519 803	3 183 104
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	177 845	211 178
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(20 923 229)	(3 104 622)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 901)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(347 093)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(20 923 229)	(2 753 628)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(18 225 581)	637 262



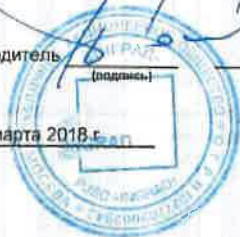
Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	31 790 598	2 295 751
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	21 790 598	2 295 751
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	10 000 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(12 168 170)	(2 780 744)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(12 168 170)	(2 780 744)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 622 428	(484 993)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	27 102	25 291
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	8 155	9 827
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	35 082	8 155
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(175)	(26 963)

Руководитель _____
(подпись)

Поселёнов Павел
Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.





Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.

за Январь - Декабрь 2017 г.			
Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	Форма по ОКУД	Коды
Идентификационный номер налогоплательщика		0710003	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	Дата (число, месяц, год)	
		31 12 2017	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКПО	59060606
		ИНН	7702336269
		по ОКВЭД	68.2
		по ОКФС / ОКФС	12247 34
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	15 220 793	-	49 291 913	248 042	1 361 561	66 122 309
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 483 665)	(1 483 665)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 483 665)	(1 483 665)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



форма 0710023 с 2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	48 100	(48 100)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	15 220 793	-	49 291 913	296 142	(170 204)	64 638 644
3а 2017 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	26 000 000	-	-	X	X	26 000 000
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 264 824)	(1 264 824)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 264 824)	(1 264 824)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	3 078 485	-	-	3 078 485
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(1 435 028)	92 452 305



Форма 0710023 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Форма 07/10/23 с.4

3. Чистые активы				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	92 452 305	84 638 644	66 122 309

Руководитель
Поселенов Павел
Александрович
(расшифровка подписи)

28 марта 2018 г.



Расчет стоимости чистых активов

Публичное акционерное общество "ИНГРАД"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	420	1 200	567
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	3 335 071	263 105	268 490
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	100 578 552	69 531 189	62 400 459
Отложенные налоговые активы	1180	1 892 124	1 550 394	1 525 118
Прочие внеоборотные активы	1190	-	23 143	23 143
Запасы	1210	1 862 455	2 216 774	2 844 895
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	9 034 094	7 180 841	9 413 077
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 588 177	2 959 724	11 952 849
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	35 082	8 155	9 827
Прочие оборотные активы	1260	8 168	5 127	15 102
ИТОГО активы	-	119 334 142	83 739 652	88 453 528
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	23 298 611	1 617 881	2 196 071
Отложенные налоговые обязательства	1420	631	3 475	942
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	1 753 759	1 786 073
Заемные средства краткосрочные	1510	3 177 158	15 601 703	17 594 077
Кредиторская задолженность	1520	397 060	104 292	729 438
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	8 377	19 898	24 617
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	26 881 837	18 101 008	22 331 217
Стоимость чистых активов	-	92 452 305	64 638 644	66 122 309

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.



**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»
за 2017 г.**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» за 2017 год.

1.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД») зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 №004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

ИНН - 7702336269

КПП – 774501001

ОГРН - 1027702002943

Прежнее наименование Общества: Публичное акционерное общество «ОПИН» изменено с даты внесения записи в ЕГРЮЛ - 22 декабря 2017 г. ГРН 7177749464061 (протокол внеочередного Общего собрания акционеров Общества №04-17 от 14 декабря 2017 г.)

Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д.14

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества, который по состоянию на 31.12.2017 составил **41.220.793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три) **тысячи рублей**.

1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧРЕДИТЕЛЯХ И АКЦИОНЕРАХ ОБЩЕСТВА

Учредителями Общества являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»;
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Регистратором Общества на 31.12.2017 г. является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13.

Почтовый адрес регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13.

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия: без ограничения срока действия.

Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа (ЗАО «ФБ ММВБ» в декабре 2017 г. в порядке реорганизации присоединилось к ПАО Московская биржа).



Состав акционеров, владеющих не менее 5 процентов обыкновенных акций Эмитента (Общества), на дату составления списка лиц (на 31.12.2017 г.):

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372),

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»

Доля обыкновенных акций Эмитента (Общества), принадлежащих данному лицу: **73,76 %**

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «ИК Алгоритм»* (ОГРН 1167746257403, ИНН 7706434980),

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ИК Алгоритм»

Доля обыкновенных акций Эмитента (Общества), принадлежащих данному лицу: **18,19 %**

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Тренд»* (ОГРН 1107746876896, ИНН 7708729065),

Сокращенное фирменное наименование: АО «Тренд»

Доля обыкновенных акций Эмитента (Общества), принадлежащих данному лицу: **6,317 %**

Бенефициарные владельцы Общества:

Авдеев Роман Иванович – контролирует Общество (имеет право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления акционера Общества - ООО «Концерн «РОССИУМ»).

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2017 г.:

а) *Совет директоров:*

- Авдеев Роман Иванович;
- Ежков Антон Викторович;
- Крюков Андрей Александрович;
- Насташкина Марина Михайловна;
- Нежутич Павел Андреевич;
- Поселёнов Павел Александрович;
- Родионов Андрей Михайлович;
- Степаненко Алексей Анатольевич;
- Шелопутов Вячеслав Александрович;

б) *Коллегиальный исполнительный орган:*

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

в) *Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:*

Президент Общества - Поселёнов Павел Александрович (с 30.12.2017 г. по настоящее время) (основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 29 декабря 2017 г. №235).

Генеральный директор - Черкасов Павел Сергеевич (с 24.05.2017 по 29.12.2017) (основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 23 мая 2017 г. №219).

Генеральный директор - Крылов Артемий Сергеевич (с 01.01.2017 г. по 23.05.2017) (основание: Протокол заседания совета директоров общества №14 от 23 ноября 2010 г.).

г) *Ревизор Общества:*

Осинов Вячеслав Юрьевич (избран в соответствии с Протоколом Общего собрания акционеров от 30 июня 2017 г. №03-17).

Главный бухгалтер Общества:

Савинова Светлана Вячеславовна - с 04.09.2017 г. по настоящее время;

Борунова Екатерина Германовна - с 01.01.2017 по 01.09.2017.



1.3 ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами): сдача в аренду недвижимости, инвестиции в строительство зданий и сооружений.

Так же в 2017 году Общество осуществляло:

Инвестиционную деятельность:

- реализацию финансовых вложений;
- предоставление займов другим организациям;
- приобретение и продажа ценных бумаг.

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 31.12.2016) – 64.638.644 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 49.417.851 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2017) – 92.452.305 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 51.231.511 тыс. руб.;
- стоимость чистых активов увеличилась в отчетном году на 27.813.661 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 79 (Семьдесят девять) человек.

1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ ОБЩЕСТВА

ООО «Росэкспертиза»

Юридический адрес - 107078, Москва, ул. Маши Порываевой, 34.

Фактический адрес - 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 7, стр. 3.

Член СРОА «Российский Союз аудитор» (Ассоциация), регистрационный номер записи о внесении в Реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемых организаций аудиторов 11603046778.

II. ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При составлении годовой бухгалтерской отчетности были приняты к руководству следующие документы:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ОПИН» на 2017 г., утвержденная приказом Генерального директора от 29.12.2016 г. № 23/ОИ;
- другие законодательные и нормативные акты.



Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2017 год была подготовлена исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения – учетной системы 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам.

При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

2.2 Учет материально-производственных запасов

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их постановке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной. При выбытии товары оцениваются по средней взвешенной.

2.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

2.4 Дебиторская задолженность

Классификация дебиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную производится при признании актива в бухгалтерском учете. Долгосрочная дебиторская задолженность переводится в состав краткосрочной дебиторской задолженности, когда срок погашения задолженности становится не более 12 месяцев после отчетной даты.



2.5 Учет кредитов и займов

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Расходы по заёмным обязательствам отражаются в составе прочих расходов на конец отчетного периода. Начисление производится равномерно. Задолженность по полученным займам и причитающимся на конец отчетного периода по ним процентов показывается раздельно.

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

- 1) Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях;
- 2) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

III. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТА.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определении результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по моменту начисления.

В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных разниц.

IV. ИЗМЕНЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ СТРОК В ОТЧЕТНОСТИ

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности:

- 1) данные по строкам 1230 «Дебиторская задолженность», 1350 «Добавочный капитал», 1410 «Долгосрочные заемные средства», 1510 «Краткосрочные заемные средства» за 2015 г. и 2016 г. представлены с дополнительной расшифровкой;
- 2) произведена корректировка показателей строк 1410 «Заемные обязательства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные обязательства» и 1550 «Прочие обязательства» на 31.12.2016 и на 31.12.2015:

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности на 31.12.2016 до корректировки	Изменение	Данные отчетности на 31.12.2016 после корректировки	тыс. руб.
				Основание
Заемные обязательства (стр. 1410)	1.584.769	33.112	1.617.881	Проценты по заёмным обязательствам отражаются в составе статей долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства
Прочие обязательства (стр. 1450)	1.786.871	(33.112)	1.753.759	
Заемные обязательства (стр. 1510)	14.783.520	818.183	15.601.703	
Прочие обязательства (стр. 1550)	818.183	(818.183)	-	



Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности на 31.12.2015 до корректировки	Изменение	Данные отчетности на 31.12.2015 после корректировки	тыс. руб. Основание
Заемные обязательства (стр. 1510)	17.087.047	507.030	17.594.077	Проценты по заемным обязательствам отражаются в составе статьи краткосрочные заемные обязательства
Прочие обязательства (стр. 1550)	507.030	(507.030)	-	

V. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

5.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 1:

Таблица 1

Нематериальные активы

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислен. амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего в том числе Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	за 2017	2.165	(965)		(1.327)	955	(408)				838	(418)
	за 2016	1.338	(771)	827			(194)	-	-	-	2.165	(965)
	за 2017	2.165	(965)		(1.327)	955	(408)				838	(418)
	за 2016	1.338	(771)	827			(194)	-	-	-	2.165	(965)

5.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Согласно Учетной политике Общества инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

Последняя инвентаризация проводилась по состоянию на 01.10.2016 г., излишков и недостатков основных средств не выявлено.

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.



По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числится офисная мебель.

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды Обществом согласно Учетной политике не производилась.

В составе основных средств числятся объекты (земельные участки), переданные в залог в обеспечение обязательств по кредитным договорам.

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 1.140,11 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14 (Арендодатель – ООО «Инград Недвижимость»).

Стоимостная оценка арендованного имущества договором не определена.

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 2:

Таблица 2

Основные средства

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2017	300.715	(37.610)	3.080.112	(1.795)	1.688	(8.039)	-	-	3.379.032	(43.961)
	за 2016	305.201	(36.711)	3.591	(258)	258	(8.976)	-	-	300.715	(37.610)
в том числе:											
	за 2017	27.785	(23.761)	827	(328)	226	(2.838)	-	-	28.284	(26.373)
	за 2016	32.328	(27.428)	2.117	(6.660)	6.660	(2.993)	-	-	27.785	(23.761)
Другие виды основных средств	за 2017	313	(313)	-	-	-	-	-	-	313	(313)
	за 2016	571	(571)	-	(258)	258	-	-	-	313	(313)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2017	1.734	(1.344)	-	(70)	66	-247	-	-	1.664	(1.525)
	за 2016	2.192	(1.550)	-	(458)	458	-252	-	-	1.734	(1.344)
Транспортные средства	за 2017	7.911	(5.252)	-	(1.396)	1.396	(1.152)	-	-	6.515	(5.008)
	за 2016	7.138	(4.054)	1.474	(701)	701	(1.899)	-	-	7.911	(5.252)
Здания	за 2017	117.543	(6.847)	799	-	-	(3.796)	-	-	118.342	(10.643)
	за 2016	117.543	(3.055)	-	-	-	(3.792)	-	-	117.543	(6.847)
Земельные участки	за 2017	145.329	-	3.078.485	-	-	-	-	-	3.223.814	-
	за 2016	145.329	-	-	-	-	-	-	-	145.329	-
Офисное оборудование	за 2017	100	(93)	-	-	-	(7)	-	-	100	(100)
	за 2016	100	(53)	-	-	-	(40)	-	-	100	(93)

5.3 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 3.



Таблица 3

Финансовые вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		Начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	Накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	за 2017г.	69.531.189	-	42.746.714	(11.699.351)	-	-	-	100.578.552	-
	за 2016г.	62.400.459	-	8.893.282	(1.762.552)	-	-	-	69.531.189	-
Краткосрочные - всего	за 2017г.	2.959.724	-	1.158.583	(1.527.130)	-	-	(3.000)	2.591.177	(3.000)
	за 2016г.	11.952.849	-	5.468.181	(14.461.306)	-	-	-	2.959.724	-
Финансовых вложений - итого	за 2017г.	72.490.913	-	43.905.297	(13.226.481)	-	-	(3.000)	103.169.729	(3.000)
	за 2016г.	74.353.308	-	14.361.463	(16.223.858)	-	-	-	72.490.913	-

На основании договора о приобретении акций от 23.08.2017 г. №23082017 Обществом были приняты к учету обыкновенные бездокументарные акции АО ИНГРАД в количестве 10.000.100 тыс. шт., общей стоимостью 16.000.000 тыс. руб. (отчет о рыночной стоимости акций оценщика АО «НЭО Центр» от 14.08.2017).

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.

5.4 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 4:

Таблица 4

Запасы

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыли		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2017г.	2.216.774	-	71.897	(426.216)	-	-	X	1.862.455	-
	за 2016г.	2.844.895	-	183.629	(811.750)	-	-	X	2.216.774	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2017г.	26	-	3.863	(3.874)	-	-	-	15	-
	за 2016г.	34	-	7.981	(7.989)	-	-	-	26	-
Товары для перепродажи	за 2017г.	2.190.962	-	11.609	(342.632)	-	-	-	1.859.939	-
	за 2016г.	2.839.867	-	121.920	(770.825)	-	-	-	2.190.962	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2017г.	16.500	-	56.424	(72.924)	-	-	-	-	-
	за 2016г.	3.703	-	37.735	(24.938)	-	-	-	16.500	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2017г.	9.286	-	-	(6.786)	-	-	-	2.500	-
	за 2016г.	1.291	-	15.993	(7.998)	-	-	-	9.286	-



5.5 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2017 г. составила 9.034.094 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам – 593.949 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками – 626.989 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) – 357.325 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в валюте) – 1.606 тыс. руб.;
- предоставленные долгосрочные беспроцентные займы (в валюте) – 1.154.134 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) – 1.374.258 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам – 1.861 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки – 2.393.570 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 2.530.403 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 5.

Таблица 5

Дебиторская задолженность

Наименование показателя	Период	тыс. руб.							
		На начало года		Изменения за период					
		учетная по условиям договора	всплывший резерв по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (суммы долга в исходе, операции)	применявшиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2017г.	3.404.757	-	2.068.279	-	(2.432.265)	-	-	-
	за 2016г.	4.821.837	-	1.983.293	-	(765.930)	-	-	(2.634.443)
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2017г.	610.792	-	45.453	-	(81.696)	-	-	-
	за 2016г.	680.657	-	52.885	-	(122.750)	-	-	-
Авансы выданные	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2016г.	2.634.443	-	-	-	-	-	-	(2.634.443)
Беспроцентные займы	за 2017г.	1.215.381	-	81.995	-	(143.242)	-	-	-
	за 2016г.	1.460.349	-	177.800	-	(422.768)	-	-	-
Проценты по предоставленным займам	за 2017г.	1.578.584	-	1.940.831	-	(2.207.327)	-	-	-
	за 2016г.	46.388	-	1.752.608	-	(220.412)	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2017г.	3.776.084	-	3.883.778	-	(1.666.539)	-	-	-
	за 2016г.	4.591.240	-	7.543.504	-	(10.993.103)	-	-	2.634.443
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2017г.	58.104	-	448.494	-	(454.158)	-	-	-
	за 2016г.	92.570	-	930.695	-	(965.161)	-	-	-
Авансы выданные	за 2017г.	3.335.295	-	(2.252.881)	-	(488.465)	-	-	-
	за 2016г.	998.008	-	139.341	-	(436.497)	-	-	2.634.443
Проценты по предоставленным займам	за 2017г.	358.272	-	241.732	-	(178.903)	-	-	-
	за 2016г.	1.932.897	-	566.417	-	(2.141.042)	-	-	-
Прочая	за 2017г.	24.413	-	5.446.433	-	(545.013)	-	-	-
	за 2016г.	1.567.765	-	5.907.051	-	(7.450.403)	-	-	-
Итого	за 2017г.	7.180.841	-	5.952.057	-	(4.098.804)	-	-	-
	за 2016г.	9.413.077	-	9.526.797	-	(11.759.033)	-	-	2.634.443



5.6 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41.220.793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2017 г. составляет 52.370.398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества – 49.291.913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3.078.485 тыс. руб.

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса), согласно Уставу, создается в размере 5% от уставного капитала и формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли.

По состоянию на 31.12.2017 г. резервный фонд Общества сформирован в размере 296.142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала).

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2017 составил 1.435.028 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса).

Убыток отчетного года составил 1.264.824 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

5.7 Оценочные обязательства (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2017 величина начисленного обязательства составила 8.377 тыс. руб.

Таблица 6
тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	19.898	8.377	19.898	-	8.377
в том числе:					
Резерв предстоящих отпусков	19.898	8.377	19.898	-	8.377

5.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 7, 8:

Таблица 7

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса) (тыс. руб.)

	Основная сумма кредита долгосрочная (по графику погашения)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просроченных процентов
Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	161.311	03.09.2014	15.03.2019	12%	ежеквартально	нет



	Основная сумма кредита долгосрочная (по графику погашения)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просрочен- ных процентов
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК						
Д/с №10 от 14.12.2016 к кредитному договору 5547/13 от 29.10.2013	4.896.800	29.10.2013	30.06.2025	ключ.ст. +3%	ежеквартально	нет
Д/с №5 от 14.12.2016 к кредитному договору 5539/13 от 07.10.2013	3.060.500	07.10.2013	30.06.2025	ключ.ст. + 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г.	180.000	26.10.2016	26.10.2019	15%	ежеквартально	нет
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017	15.000.000	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ст. + 3%	ежеквартально	нет
Итого долгосрочные обязательства	23.298.611					

Таблица 8

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса)

	Основная сумма кредита (тыс. руб.)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просрочен- ных процентов
АО "ИНГРАД"						
Договор займа №ПСТ- ОПН-04092017 от 04.09.2017	7.623	04.09.2017	03.09.2018	10,00%	единовременно	нет
ООО "ИР Девелопмент"						
Договор займа №ИРД- ОПН-05052016 от 05.05.2016	179.740	05.05.2016	04.05.2018	9,00%	единовременно	нет
КП Мартеньяново ООО						
Договор займа №КПМ- ОПН-18112014 от 18.11.2014	3.437	18.11.2014	18.11.2018	9,00%	единовременно	нет
Общество с ограниченной ответственностью "МКБ Капитал"						
Договор займа №29- 09/17/1 от 29.09.2017	1.277.550	29.09.2017	29.09.2018	13%	ежеквартально	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК- ОПН-25092015 от 25.09.2017 г.	5.764	25.09.2017	24.09.2018	9,00%	1/2 ежемесячно, 1/2 единовременно	нет
ООО "Строй групп"						
Договор займа №СТП- ОПН-30102013 от 30.10.2013г.	260	30.10.2013	30.10.2018	9,00%	единовременно	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
РК/001/12 от 27.01.2012 Рефинансирование CLN ING Bank N.V.	390.432	27.01.2012	29.06.2018	18,00%	единовременно	нет
Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	68.270	03.09.2014	15.03.2018	12,00%	ежеквартально	нет



	Основная сумма кредита (тыс. руб.)	Дата получения кредита	Дата погашения	Ставка (%)	Период погашения	Сумма просрочен- ных процентов
Проценты по краткосрочным кредитам и займам						
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
РК/001/12 от 27.01.2012 Рефинансирование CLN ING Bank N.V.	2.910	27.01.2012	29.06.2018	18,00%	ежемесячно	нет
АО "ИНГРАД"						
Договор займа №ПСТ- ОПН-04092017 от 04.09.2017	252	04.09.2017	03.09.2018	10,00%	ежемесячно	нет
ООО "ИР Девелопмент"						
Договор займа №ИРД- ОПН-05052016 от 05.05.2016	9.654	05.05.2016	04.05.2018	9,00%	ежемесячно	нет
ООО КП "Мартемьяново"						
Договор займа №КПМ- ОПН-18112014 от 18.11.2014	10.188	18.11.2014	18.11.2018	9,00%	ежемесячно	нет
Общество с ограниченной ответственностью "МКБ Капитал"						
Договор займа №29- 09/17/1 от 29.09.2017	10.371	29.09.2017	29.09.2018	13,00%	ежемесячно	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК- ОПН-25092015 от 25.09.2017 г.	1.122	25.09.2017	25.09.2018	9,00%	ежемесячно	нет
ООО "Строй групп"						
Договор займа №СП- ОПН-30102013 от 30.10.2013 г.	3.787	30.10.2013	30.10.2018	9,00%	единовременно	нет
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017	282.397	23.03.2017	17.03.2022	ключ.ста вка + 3%	единовременно	нет
Проценты по долгосрочным кредитам и займам						
Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов"						
90-062/КЛ-14 от 03.09.2014	34.863	03.09.2014	15.03.2019	9,00%	единовременно	нет
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
Д/с №10 от 14.12.2016 к кредитному договору 5547/13 от 29.10.2013	705.026	29.10.2013 г.	30.06.2025	ключ.ст. +3%	единовременно	нет
Д/с №5 от 14.12.2016 к кредитному договору 5539/13 от 07.10.2013	183.291	14.12.2016	30.06.2025	ключ.ст. + 3%	единовременно	нет
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г.	222	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	единовременно	нет
Итого краткосрочные обязательства	3.177.158					

5.9 Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2017 в размере 397.060 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками - 12.799 тыс. руб.;



- расчеты по авансам, полученным - 71.784 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 7.379 тыс. руб.;
- прочие расчеты – 305.098 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1520, 1540 представлено в Таблице 9.

Таблица 9

Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбыло			
			в результате хозяйственных операций (сумма до и после сделки, отсрочки)	привлечение процентов, штрафы и иные начисления	погашение	перевод из краткосрочной в долгосрочную	перевод из долгосрочную в краткосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2017г.	3.375.115	22.972.006	-	(2.285.421)	-	(762.459)	23.299.241
	за 2016г.	3.983.086	1.442.792	-	(1.515.497)	-	(535.266)	3.375.115
в том числе:								
кредиты	за 2017г.	1 617 881	22 957 300	-	(514 112)	-	(762 459)	23 298 611
	за 2016г.	2 196 071	1 440 260	-	(1 483 184)	-	(535 266)	1 617 881
займы	за 2017г.	-	868 204	-	(868 204)	-	-	-
	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2017г.	1 757 234	14 706	-	(1 771 309)	-	-	631
	за 2016г.	1 787 015	2 532	-	(32 313)	-	-	1 757 234
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2017г.	15.725.894	22.533.198	-	(26.481.197)	(8.195.300)	-	3.582.595
	за 2016г.	18.348.132	26.182.976	-	(29.340.481)	-	535.267	15.725.894
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2017г.	19 796	140 529	-	(147 526)	-	-	12 799
	за 2016г.	6 613	227 617	-	(214 434)	-	-	19 796
авансы полученные	за 2017г.	40 174	356 584	-	(324 974)	-	-	71 784
	за 2016г.	655 113	789 592	-	(1 404 531)	-	-	40 174
расчеты по налогам и взносам	за 2017г.	7 874	36 709	-	(37 204)	-	-	7 379
	за 2016г.	11 233	37 908	-	(41 267)	-	-	7 874
кредиты	за 2017г.	12 736 727	374 174	-	(4 525 169)	(8 195 300)	-	390 432
	за 2016г.	14 968 178	15 680 457	-	(18 447 175)	-	535 267	12 736 727
займы	за 2017г.	2 046 794	8 320 623	-	(8 824 774)	-	-	1 542 643
	за 2016г.	2 118 869	5 505 129	-	(5 577 204)	-	-	2 046 794
проценты по краткосрочным кредитам и займам	за 2017г.	818 183	2 526 429	-	(2 100 529)	-	-	1 244 083
	за 2016г.	507 030	3 866 755	-	(3 555 602)	-	-	818 183
прочая	за 2017г.	56 346	10 778 150	-	(10 521 021)	-	-	313 475
	за 2016г.	81 096	75 518	-	(100 268)	-	-	56 346
Итого	за 2017г.	19.101.009	45.505.204	-	(28.766.618)	(8.195.300)	X	26.881.836
	за 2016г.	22.331.218	27.623.768	-	(30.855.978)	-	X	19.101.009

5.10 Обязательства и обременения

Свод обеспечений и обязательств (полученных и выданных) представлен в Таблице 10.

Таблица 10
тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	-	365.240
Выданные - всего	2.624.314	3.906.756



VI. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

6.1 Доходы, прочие доходы, проценты к получению (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС) (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2017 г. 453.003 тыс. руб.

Большую часть выручки (92,37 %) составляют:

- выручка от реализации земельных участков (20,7%) – 93.930 тыс. руб.;
- выручка от реализации объектов недвижимости (73,00%) – 330.705 тыс. руб.

Прочие доходы (стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2017 г. составили 5 327 453 тыс. руб. в том числе:

Таблица 11
тыс. руб.

Статья доходов	Сумма
Проценты к получению (стр. 2320 ОФР), в т.ч.	634.403
• по займам выданным	628.084
• по размещенным депозитам	6.319
Прочие доходы (стр. 2340 ОФР), в т.ч.	4.693.050
• Доходы, связанные с продажей (покупкой) валюты, отклонение от курса продаж	136
• Принятие к учёту ОС по результатам инвентаризации	899
• Доходы от переуступки права требования	3.928.083
• Доходы от реализации ОС	10
• Курсовые разницы	144.470
• Прочие внереализационные доходы	45.536
• Резерв на оплату отпусков	19.898
• Суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности	18

6.2 Расходы, прочие расходы, проценты к уплате (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж составила 362.124 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), в т.ч.:

- стоимость реализованных земельных участков – 27.353 тыс. руб.;
- стоимость реализованных объектов недвижимости – 324.879 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 297.216 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы составили 77.292 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах).

Расходы по элементам затрат представлены в Таблице 12.



Таблица 12
тыс. руб.

Наименование показателя	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	9.137	1.650
Расходы на оплату труда	188.658	250.842
Отчисления на социальные нужды	39.067	55.901
Амортизация	7.750	9.170
Прочие затраты	139.033	185.037
Фактическая себестоимость проданных товаров	352.987	675.168
Итого по элементам	736.632	1.177.768

Структура затрат Общества за отчетный период представлена в Таблице 13.

Таблица 13
тыс. руб.

Статья затрат	Сумма
Себестоимость, в т.ч.	362.124
• реализация земельных участков	27.353
• реализация коттеджей	313.336
• аренда	2.081
• реализация квартир	11.543
• прочие товары и услуги	7.811
Управленческие расходы, в т.ч.	297.216
• амортизация основных средств	7.750
• аренда прочего имущества	18.488
• начисления на заработную плату (страховые взносы)	31.263
• расходы на оплату труда	153.068
• обслуживание зданий и сооружений, коммунальные услуги	35.445
• страхование	3.588
• прочие управленческие расходы	47.614
Коммерческие расходы, в т.ч.	77.292
• начисления на заработную плату (страховые взносы)	7.804
• расходы на оплату труда	35.590
• прочие коммерческие расходы	4.166
• расходы на рекламу	20.839
• агентские вознаграждения	8.893

Прочие расходы (стр. 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2017 г. составили 6 653 221 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 14
тыс. руб.

Статья затрат	Сумма
Проценты к уплате (стр. 2330 ОФР), в т.ч.	2.104.161
• по кредитам (займам) полученным	2.104.161
Прочие расходы (стр. 2330 ОФР), в т.ч.	4.549.060
• услуги банков	974
• курсовые разницы	555.411
• реализация ОС	88



• налоги и сборы	29.270
• прочие внереализационные расходы	35 234
• Расходы от переуступки права требования	3.928.083

6.3 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

В соответствии с ПБУ 18/02:

- сумма условного дохода за 2017 год составила 400.370 тыс. руб.;
- сумма условного расхода за 2017 год составила 78.490 тыс. руб.;

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли.

Величина отложенного налогового актива за 2017 г. увеличилась на 341 729 тыс. рублей, что уменьшит налоговые платежи в следующих налоговых периодах.

Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2017 год представлена в Таблице 15.

Таблица 15
тыс. руб.

Виды ОНА	Остаток на 31.12.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2017
		Начислено ОНА	Погашено ОНА	
Дебиторская задолженность	6.000	8.800	14.800	-
Оценочные обязательства	-	1 675	-	1.675
Расходы будущих периодов (убытки прошлых лет)	1.544.394	346.055	-	1.890.449
Убыток текущего периода	-	379.037	379.037	-
Итого	1.550.394	735.567	393.837	1.892.124

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет.

По итогам 2017 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 2.844 тыс. руб.

Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 16.



Таблица 16
тыс. руб.

Виды ОНО	Остаток на 31.12.2016	Оборот за период		Остаток на 31.12.2017
		Начислено ОНО	Погашено ОНО	
Расходы будущих периодов	-	500	15	485
Основные средства	175	77	106	146
Товары отгруженные	3.300	11.285	14.585	-
Итого	3.475	11.862	14.706	631

VII. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ТРЕБУЮЩАЯ РАСКРЫТИЯ В ПОЯСНЕНИЯХ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВА ЗА 2017 г.

7.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении №1 к Пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ПАО ИНГРАД за 2017 г.

7.2 Прибыль (убыток) на одну акцию

Базовый убыток отчетного периода составил 1.264.823 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2017 г. составило 21.720.793 акций.

Базовый убыток на акцию составил 0,06 тыс. руб.

7.3 Операции со связанными сторонами

7.3.1. Размер краткосрочных вознаграждений и социальных льгот основному управленческому персоналу в 2017 г. составил 39.349 тыс. руб., в т.ч.:

- заработная плата – 34.403 тыс. руб.
- бонусы – 119 тыс. руб.;
- сумма начисленных страховых взносов - 4.827 тыс. руб.

7.3.2. В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

7.4 Страхование ответственности директоров и руководителей исполнительных органов

30 июня 2016 года состоялось Годовое общее собрание акционеров Общества.

На собрании была одобрена сделка, в которой имеется заинтересованность, – договор страхования (полис) ответственности членов Совета Директоров и руководителей исполнительных органов Общества на следующих условиях.

Страховщик: ООО Страховая компания «Согласие».

Предмет сделки: Страховой случай – гражданская ответственность Застрахованных лиц, связанная с их обязанностью возместить ущерб, нанесенный третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибочных действий, которые совершены Застрахованными лицами в



качестве должностных лиц Общества – в соответствии с Правилами страхования, в пределах определенной договором страховой суммы (лимита ответственности).

Лимит ответственности: 315.000 тыс. руб.

Срок страхования: 1 год (19.09.2016г. – 18.09.2017г.).

Страховая премия: 1.177 тыс. руб.

Номер и дата полиса № 0002102-0577234/16 ДР от 16 сентября 2016 г.

С 19 сентября 2017 г. действие договора с ООО Страховая компания «Согласие» не пролонгировалось.

7.5 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество выделяет два основных операционных сегмента;

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;
- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи (машиноместа и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи;

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных, рекламных, маркетинговых услуг, предоставление прав на использование товарного знака, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается.

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2016 – 2017 г.г. представлена ниже.

Таблица 17

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
2017 г.				
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	93.930	330.705	28.368	453.003
%	20,73%	73,00%	6,26%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	27.353	324.879	9.892	362.124
%	7,55%	89,71%	2,73%	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	66.577	5.826	18.476	90.878
%	73,26%	6,41%	20,33%	100
Расходы, не распределенные по сегментам	х	х	х	374.508



2016 г.				
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	179.054	668.287	69.960	917.301
%	19,52	72,85	7,63	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	162.597	512.571	x	675.168
%	24,08	75,92	x	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	16.457	155.716	69.960	242.133
%	6,80	64,31	28,89	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	502.599

К нераспределяемым активам (обязательствам) и расходам Обществом относятся:

- отложенные налоговые обязательства и активы;
- расходы по налогу на прибыль и иные аналогичные платежи, расходы по налогу на имущество;
- текущие расчеты с бюджетом по налогу на прибыль, налогу на имущество, налогу на добавленную стоимость;
- управленческие и коммерческие расходы.

Активы сегментов включают основные средства, материально-производственные запасы, дебиторскую задолженность. Нераспределенные активы не включаются в состав активов сегментов, поскольку непосредственно не связаны с отчетными сегментами, а необходимая база распределения отсутствует.

К обязательствам сегментов относятся краткосрочные обязательства, за исключением обязательств по кредитам и займам, полученным на финансирование деятельности Общества в целом.

Таблица 18
тыс. руб.

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки, квартиры	Прочие объекты недвижимости	Прочие	Всего
2017 г.				
Активы сегмента				
Основные средства, материально-производственные запасы	4.849.602	281.280	64.028	5.194.910
Дебиторская задолженность	3.098.713	-	x	3.098.713
Активы, не распределенные по сегментам	x	x	5.935.381	5.935.381
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	99.820	60.150	x	159.970
Обязательства, не распределенные по сегментам	x	x	237.090	237.090
2016 г.				
Активы сегмента				



Основные средства, материально-производственные запасы	1.796.970	606.281	66.562	2.469.812
Дебиторская задолженность	579.659	3.114.416	х	3.694.075
Активы, не распределенные по сегментам	х	х	3.486.766	3.486.766
Обязательства сегмента				
Кредиторская задолженность	118.323	63.944	х	182.267
Обязательства, не распределенные по сегментам	х	х	1.675.785	1.675.785

7.6 События после отчетной даты.

На дату составления отчетности Обществу не были известны существенные события, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2017 год, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Президент ПАО ИНГРАД

28 марта 2018 года



Поселёнов П.А.



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам
Публичного акционерного общества
"Инград"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Публичного акционерного общества "Инград" (ОГРН 1027702002943, часть ком. 2, этаж 14, помещение IV, дом 14, Олимпийский проспект, Москва, 129090), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2018 год и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества "Инград" по состоянию на «31» декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.



Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения.

Информация о финансовых вложениях раскрыта в п. 3.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудируемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными; анализ применяемого порядка формирования резерва под обесценение финансовых вложений и тестирование обоснованности расчета резерва под обесценение финансовых вложений.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в п. 3.8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудируемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, при квалификации заемных обязательств в качестве долгосрочных необходимо учитывать не только условия договоров, но и наличие ковенантных обязательств.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества за предыдущий 2017 г. был проведен другим аудитором – ООО «Росэкспертиза», который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности «30» марта 2018 г.



Ответственность руководства акционерного общества "Инград" за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой бухгалтерской 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до 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.

Генеральный директор
ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит.Оценка.Консалтинг",
ОГРН 1027739541664,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн. 7,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«29» марта 2019 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2018
Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"		по ОКПО 59060606		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7702336269		
Вид экономической деятельности Деятельность холдинговых компаний		по ОКВЭД 64.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12247 16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 129090, Москва г, Олимпийский пр-кт, дом № 14, помещение IV Эт 14 Часть Ком 2				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	145	420	1 200
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 328 589	3 335 071	283 105
	в том числе:				
	земельные участки		3 223 814	3 223 814	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	107 686 022	100 578 552	69 531 189
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		90 680 027	78 223 680	62 223 661
	предоставленные займы		17 025 994	22 354 872	7 307 528
	Отложенные налоговые активы	1180	2 130 974	1 892 124	1 550 394
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	23 143
	в том числе:				
	Итого по разделу I	1100	113 145 730	105 806 166	71 369 031
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 709 562	1 862 455	2 216 774
	в том числе:				
	товары для перепродажи		1 709 560	1 859 939	2 190 962
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	14 718 131	9 034 094	7 180 841
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		657 236	593 949	3 335 295
	расчеты с покупателями и заказчиками		651 191	626 989	688 896
	прочие расчеты с разными дебиторами		8 209 993	6 659 023	1 961 270
	беспроцентные займы		1 939 497	1 154 134	1 215 381
	проценты по выданным займам		3 260 215	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 681 740	2 588 177	2 959 724
	в том числе:				
	предоставленные займы		14 681 740	2 588 177	2 903 098



	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	100 762	35 082	8 155
	в том числе:				
	Прочие оборотные активы	1260	9 736	8 168	5 127
	Итого по разделу II	1200	31 219 931	13 527 976	12 370 821
	БАЛАНС	1600	144 385 661	119 334 142	83 739 652



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	15 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	49 291 913
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	-
	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 454 502)	(1 435 029)	(170 204)
	Итого по разделу III	1300	91 432 832	92 452 305	64 638 644
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	45 289 540	23 298 611	1 617 881
	в том числе:				
	долгосрочные долговые ценные бумаги		35 000 000	15 000 000	-
	долгосрочные кредиты и займы		10 289 540	8 298 611	1 584 769
	Отложенные налоговые обязательства	1420	45	631	3 475
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 500 000	-	1 753 759
	Итого по разделу IV	1400	49 789 586	23 299 241	3 375 115
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 834 477	3 177 158	15 601 703
	в том числе:				
	краткосрочные кредиты и займы		185 900	1 933 075	14 783 520
	проценты по долгосрочным кредитам и займам		1 633 416	1 205 799	790 675
	проценты по краткосрочным кредитам и займам		15 161	38 284	27 508
	Кредиторская задолженность	1520	1 301 817	397 060	104 292
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики		35 045	12 799	19 796
	покупатели и заказчики		18 744	71 785	39 706
	прочие кредиторы		1 248 028	312 476	44 790
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Оценочные обязательства	1540	6 950	8 377	19 898
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 143 244	3 582 596	15 725 893
	БАЛАНС	1700	144 365 661	119 334 142	83 739 652

Руководитель  **Поселёнов Павел Александрович**
(подпись) (информация подписи)

27 марта 2019 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Вид экономической деятельности Деятельность холдинговых компаний		по ОКПО	31	12	2018
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность		ИНН	59060606		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	7702336269		
		по ОКФС	64.20		
		по ОКЕИ	12247	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	210 884	453 003
	Себестоимость продаж	2120	(176 379)	(362 124)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	34 505	90 879
	Коммерческие расходы	2210	(5 533)	(77 292)
	Управленческие расходы	2220	(225 301)	(297 216)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(196 329)	(283 629)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 000 883	634 403
	Проценты к уплате	2330	(3 012 809)	(2 104 161)
	Прочие доходы	2340	70 215	4 693 050
	Прочие расходы	2350	(120 668)	(4 549 060)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 258 908)	(1 609 397)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(12 346)	22 694
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	585	2 844
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	238 850	341 729
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 019 473)	(1 264 824)



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 019 473)	(1 264 824)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Песелянов Павел
Александрович

(подпись)

(цифровая подпись)

27 марта 2019 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
59060606		
7702336269		
64.20		
12247	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

ОКФС

по ОКЕИ

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

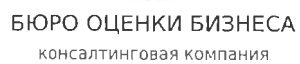
Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	15 220 793	-	49 291 913	296 142	(170 204)	64 638 644
Увеличение капитала - всего:	3210	26 000 000	-	-	-	-	26 000 000
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	26 000 000	-	-	X	-	26 000 000
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 264 824)	(1 264 824)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 264 824)	(1 264 824)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-



дивиденды	3227	X		X		X		X		X
-----------	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---



Форма 0710023 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	3 078 485	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. за 2018 г.	3200	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(1 435 028)	92 452 305
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 019 473)	(1 019 473)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 019 473)	(1 019 473)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(2 454 502)	91 432 831



Форма 0710023 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г. за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2017 г.
Капитал - всего					
до корректировок	3400				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500				
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501				
до корректировок					
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3402				
исправлением ошибок	3412				
после корректировок	3422				
	3502				



Форма 0710023 с.4

3. Чистые активы				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	91 432 832	92 452 305	64 638 644



Посетков Павел
Александрович
(дублирующая подпись)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2019 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность холдинговых компаний
Организационно-правовая форма / форма собственности
Публичные акционерные общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2018
59060606		
7702336269		
64.20		
12247		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	443 355	812 540
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	148 806	539 788
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	12 287	4 900
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	2 914	1 275
расторжение ИК и ДДУ	4115	279 000	227 839
	4116	-	-
прочие поступления	4119	348	38 738
Платежи - всего	4120	(2 985 878)	(2 182 285)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(147 626)	(141 226)
в связи с оплатой труда работников	4122	(117 439)	(212 913)
процентов по долговым обязательствам	4123	(2 605 800)	(1 706 755)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие налоги	4125	(27 959)	(69 247)
	4126	-	-
прочие платежи	4129	(87 054)	(52 144)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 542 523)	(1 369 745)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	7 350 090	2 697 648
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	7 342 121	2 519 803
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 969	177 845
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(24 964 751)	(20 923 229)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(7 935 392)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(17 029 359)	(20 923 229)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-



	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(17 614 861)	(18 225 581)



Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	33 797 161	31 790 598
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	13 799 900	21 790 598
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	19 997 250	10 000 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	11	-
Платежи - всего	4320	(13 574 297)	(12 168 170)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(13 558 380)	(12 168 170)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(15 917)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	20 222 864	19 622 428
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	65 680	27 102
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	35 082	8 155
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	100 762	35 082
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(175)




Руководитель _____ Поселников Павел Александрович
(подпись) (информация о подписи)

27 марта 2019 г.



**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности и
отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»
за 2018 г.**

I. Общие сведения об организации

Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД») (ИНН/КПП 7702336269/774501001) зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе – серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, д. 14, помещение IV, этаж 14, часть комн. 2

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере **41 220 793** (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) **тысяч рублей**.

Президент компании - Поселёнов Павел Александрович (с 30.12.2017 г. по настоящее время)
Основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 29 декабря 2017 г. № 235.

За период с 01.01.2018г. по 20.04.2018г. – главный бухгалтер Савинова Светлана Вячеславовна
За период с 23.04.2018г. по настоящее время – главный бухгалтер Горгоц Светлана Викторовна

Учредителями Общества являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Регистратором Общества на 31.12.2018 является Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13

Почтовый адрес регистратора: 107996, Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия: без ограничения срока действия

Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа.

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2018):

1) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372).

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: **73,0056 %**

2) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом долгосрочных прямых инвестиций «Алгоритм»* (ОГРН 1027739209431, ИНН 770611837).

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: **18,1947 %**.



Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2018 г.:

а) Совет директоров:
Авдеев Роман Иванович
Ежков Антон Викторович
Крюков Андрей Александрович
Насташкина Марина Михайловна
Нежухин Павел Андреевич
Поселёнов Павел Александрович
Родионов Андрей Михайлович
Степаненко Алексей Анатольевич
Шелопутов Вячеслав Александрович

б) Коллегиальный исполнительный орган:
Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:
Поселёнов Павел Александрович – Президент компании.

г) Ревизор Общества: Осипов Вячеслав Юрьевич.

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами):
деятельность холдинговых компаний, аренда и управление собственным и арендованным
недвижимым имуществом.

Так же в 2018 году Общество осуществляло:
Инвестиционную деятельность:

- предоставление займов другим организациям;
- приобретение и продажа ценных бумаг.

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 01.01.2018) – 92 452 305 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 51 231 512 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2018) – 91 432 832 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 212 039 тыс. руб.;
- стоимость Чистых активов уменьшилась в отчетном году на 1 019 473 тыс. руб.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 51 (Пятьдесят один) человек.

Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год.

Аудитор ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг», является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.



II. Принципы учетной политики

При составлении годовой бухгалтерской отчетности были приняты к руководству следующие документы:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ИНГРЭД» на 2018 г., утвержденная приказом Генерального директора от 30.12.2017;
- другие законодательные и нормативные акты.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность за 2018 год была подготовлена исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации.

Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

2.2 Учет материально-производственных запасов

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их поставке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной. При выбытии товары оцениваются по средней взвешенной.

2.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.



2.4 Дебиторская задолженность.

Классификация дебиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную производится при признании актива в бухгалтерском учете. Долгосрочная дебиторская задолженность переводится в состав краткосрочной дебиторской задолженности, когда срок погашения задолженности становится не более 12 месяцев после отчетной даты.

2.5 Учет кредитов и займов

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Расходы по заёмным обязательствам отражаются в составе прочих расходов на конец отчетного периода. Начисление производится равномерно. Задолженность по полученным займам и причитающимся на конец отчетного периода по ним процентов показывается отдельно.

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

- 1) Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях;
- 2) Краткосрочные векселя (в т. ч. приобретенные по цене «номинала»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

2.7 Общие принципы учета.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по моменту начисления. В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных разниц.

III. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса

3.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 1.

Таблица 1

Нематериальные активы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начисление амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					исчерпанная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2018г.	838	(418)	-	(10)	10	(274)	-	-	-	827	(682)
	за 2017г.	2 165	(965)	-	(1 327)	955	(408)	-	-	-	838	(418)

В связи с прекращением использования в финансово-хозяйственной деятельности нематериального актива «Видеоролик», было принято решение о списании с баланса данного имущества.



3.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Согласно Учетной политике инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

Последняя инвентаризация проводилась по состоянию на 01.10.2016, излишков и недостатков основных средств не выявлено.

Обществом по состоянию на 31.10.2018 г. была проведена внеплановая инвентаризация основных средств. В результате инвентаризации были выявлены морально и физически изношенные основные средства.

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числится офисная мебель.

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды, Обществом согласно учетной политике не производится.

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 20 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Олимпийский проспект, д.14 (Арендодатель – ООО «Даймонд Холл»). Стоимостная оценка арендованного имущества составляет 2 097 040,20 рублей.

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 2.

Основные средства (тыс. руб.)

Таблица 2

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2018г.	3 379 032	(43 962)	-	(20 505)	20 505	(6 482)	-	-	3 358 527	(29 938)
	за 2017г.	3 40 715	(37 610)	3 080 112	(1 795)	1 688	(8 039)	-	-	3 379 032	(43 962)
в том числе:											
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2018г.	28 284	(26 373)	-	(19 850)	19 850	(1 465)	-	-	8 435	(7988)
	за 2017г.	27 785	(23 761)	827	(328)	226	(2 838)	-	-	28 284	(26 373)
Другие виды основных средств	за 2018г.	313	(313)	-	(162)	162	-	-	-	152	(152)
	за 2017г.	313	(313)	-	-	-	-	-	-	313	(313)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2018г.	1 664	(1 525)	-	(42)	42	(92)	-	-	1 664	(1 525)
	за 2017г.	1 734	(1 344)	-	(70)	66	(247)	-	-	1 664	(1 525)
Здания	за 2018г.	118 342	(10 643)	-	-	-	(3 817)	-	-	118 342	(10 643)
	за 2017г.	117 543	(6 847)	799	-	-	(3 796)	-	-	118 342	(10 643)
Земельные участки	за 2018г.	3 223 814	-	-	-	-	-	-	-	3 223 814	-
	за 2017г.	145 329	-	3 078 485	-	-	-	-	-	3 223 814	-
Транспортные средства	за 2018г.	6 515	(5 008)	-	(452)	452	(1 108)	-	-	6 063	(5 664)
	за 2017г.	7 911	(5 252)	-	(1 396)	1 396	(1 152)	-	-	6 515	(5 008)
Офисное оборудование	за 2018г.	100	(100)	-	-	-	-	-	-	100	(100)
	за 2017г.	100	(93)	-	-	-	(7)	-	-	100	(100)



3.3 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 3.

Таблица 3

Таблица 3

Финансовые вложения (тыс. руб.)										
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убыток от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	за 2018г.	100 578 552	-	29 536 400	(22 428 931)	-	-	-	107 686 022	-
	за 2017г.	69 531 189	-	42 746 714	(11 699 351)	-	-	-	100 578 552	-
в том числе: Акции и вклады	за 2018г.	78 223 680	-	12 436 347	-	-	-	-	90 660 027	-
	за 2017г.	62 223 661	-	16 000 019	-	-	-	-	78 223 630	-
Займы, предоставленные другим лицам	за 2018г.	22 354 872	-	17 100 053	(22 428 931)	-	-	-	17 025 994	-
	за 2017г.	7 307 528	-	26 746 695	(11 699 351)	-	-	-	22 354 872	-
Краткосрочные - всего	за 2018г.	2 591 177	(3 000)	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 684 740	(3 000)
	за 2017г.	2 559 724	-	1 158 583	(1 527 130)	-	-	-	2 591 177	(3 000)
в том числе: Займы, предоставленные другим лицам	за 2018г.	2 588 177	-	17 004 904	(4 911 341)	-	-	(3 000)	14 681 740	-
	за 2017г.	2 555 224	-	1 158 583	(1 525 630)	-	-	-	2 588 177	-
Прочие	за 2018г.	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	-
	за 2017г.	4 500	-	-	(1 500)	-	-	(3 000)	3 000	(3 000)
Финансовых вложений - всего	за 2018г.	103 169 729	(3 000)	46 541 304	(27 340 272)	-	-	-	122 370 762	(3 000)
	за 2017г.	72 490 913	-	43 905 297	(13 226 481)	-	-	(3 000)	103 169 729	(3 000)

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.

3.4 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлены в Таблице 4.

Таблица 4

Таблица

Запасы (тыс. руб.)										
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе- стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	за 2018г.	1 862 455	-	41 210	(194 103)	-	-	X	1 709 562	-
	за 2017г.	2 216 774	-	71 897	(426 216)	-	-	X	1 862 455	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2018г.	15	-	466	(479)	-	-	-	2	-
	за 2017г.	26	-	3 863	(3 874)	-	-	-	15	-
Товары для перепродажи	за 2018г.	1 859 939	-	26 000	(176 379)	-	-	-	1 709 560	-
	за 2017г.	2 190 962	-	11 609	(342 632)	-	-	-	1 859 939	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2018г.	-	-	14 744	(14 744)	-	-	-	-	-
	за 2017г.	16 500	-	56 424	(72 924)	-	-	-	-	-
Расходы будущих	за 2018г.	2 500	-	-	(2 500)	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		убытки от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выданы)	себе-стоимость
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2017г.	9 286	-	-	(6 786)	-	-	-	2 500

3.5 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2018 г. составила 14 718 131 тыс. руб., в т.ч:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам - 657 236 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями и заказчиками - 651 191 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) - 3 067 376 тыс. руб.;
- предоставленные долгосрочные беспроцентные займы (в рублях) - 1 153 721 тыс. руб.;
- предоставленные краткосрочные беспроцентные займы (в рублях) - 785 776 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 192 839 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 4 822 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки - 2 392 264 тыс. руб.;
- расчеты по соглашению о переводе долга - 3 559 064 тыс. руб.;
- прочие расчеты - 2 253 840 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 5.

Дебиторская задолженность (тыс. руб.)

Таблица 5

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2018г.	3 040 771	-	1 785 873	-	(2 877 011)	-	1 949 633	-
	за 2017г.	3 404 757	-	2 068 279	-	(2 432 265)	-	3 040 771	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2018г.	574 549	-	28 524	-	-	-	603 073	-
	за 2017г.	610 792	-	45 453	-	(81 696)	-	574 549	-
Авансы выданные	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Беспроцентные займы	за 2018г.	1 154 134	-	-	-	(413)	-	1 153 721	-
	за 2017г.	1 215 381	-	81 995	-	(143 242)	-	1 154 134	-
Проценты по предоставляемым займам	за 2018г.	1 312 088	-	1 757 349	-	(2 876 598)	-	192 839	-
	за 2017г.	1 578 584	-	1 940 831	-	(2 207 327)	-	1 312 088	-



Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2018г.	5 993 323	-	9 334 716	-	(2 559 541)	-	-	12 768 498	-
	за 2017г.	3 776 083	-	3 883 778	-	(1 666 539)	-	-	5 933 323	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2018г.	52 440	-	214 569	-	(218 891)	-	-	48 118	-
	за 2017г.	58 104	-	448 494	-	(454 158)	-	-	52 440	-
Авансы выданные	за 2018г.	593 949	-	499 772	-	(436 485)	-	-	657 236	-
	за 2017г.	3 335 295	-	(2 252 881)	-	(488 465)	-	-	593 949	-
Прочая	за 2018г.	4 925 833	-	3 564 679	-	(280 521)	-	-	8 209 992	-
	за 2017г.	24 413	-	5 446 433	-	(545 013)	-	-	4 925 833	-
Проценты по предоставленным займам	за 2018г.	421 101	-	4 269 919	-	(1 623 641)	-	-	3 067 376	-
	за 2017г.	358 272	-	241 732	-	(178 903)	-	-	421 101	-
Краткосрочные просроченные займы	за 2018г.	-	-	785 777	-	-	-	-	785 777	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2018г.	9 034 094	-	11 120 589	-	(5 436 552)	-	-	14 718 131	-
	за 2017г.	7 180 841	-	5 952 057	-	(4 098 804)	-	-	9 034 094	-

3.6 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2018 г. составляет 52 370 398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества – 49 291 913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3 078 485 тыс. руб.

Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2018 г. величина резервного фонда составила 296 142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала).

Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2018 составил 2 454 502 тыс. руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса), убыток отчетного года составила 1 019 473 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах).

3.7 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2018 г. величина начисленного обязательства составила 6 950 тыс. руб. Общество не имеет условных обязательств и условных активов.

3.8 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 6 и 7:



Таблица 6

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Наименование заемного средства	Основная сумма кредита долгосрочная по графику погашения	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Первоначальность погашения	Сумма просрочен. процентов
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка + 3%)	5 000 000	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ. ставка + 3%)	10 000 000	21.11.2017	09.11.2027	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ. ставка + 3%)	20 000 000	11.12.2018	28.11.2028	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК						
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013г.	3 060 500	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	4 896 800	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	1/2 ежемесечно, 1/2 одновременно	нет
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г.	2 000 000	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	по графику	нет
НР Деверлопмент ООО						
Договор займа №ИП/Д-ОП/1-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	332 240	05.05.2016	04.05.2020	9%	одновременно	нет
Итого	45 289 540					

Таблица 7

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)



Наименование заемного средства	Основная сумма кредита	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Первоначальность погашения	Сумма просрочен. Процентов
Краткосрочные кредиты						
ПАО «Московский кредитный банк»						
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г. до 26.10.19 г. (15%) графика нет	180 090	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	ежемесячно	нет
Краткосрочные займы						
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2015 г.	5 464	25.09.2015	25.09.2019	9,00%	единовременно	нет
КП Мартемьяново ООО						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014 (9% до 17.11.2017)	437	18.11.2014	18.11.2019	9,00%	единовременно	нет
ПРОЦЕНТЫ ПО КРАТКОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ						
ПАО «Московский кредитный банк»						
Кредитный договор №3374/16 от 26.10.16 г. до 26.10.19 г. (15%) графика нет	222	26.10.2016	26.10.2019	15,00%	ежемесячно	нет
ООО "Проект Капитал"						
Договор займа №ПК-ОПН-25092015 от 25.09.2015 г.	1 631	25.09.2015	25.09.2019	9,00%	единовременно	нет
КП Мартемьяново ООО						
Договор займа №КПМ-ОПН-18112014 от 18.11.2014 (9% до 17.11.2017)	9 783	18.11.2014	18.11.2019	9,00%	единовременно	нет
ОПНН Девелопмент ООО						
Договор займа №СТП-ОПН-30102013 от 30.10.2013г. по 30.10.2017г. (9%) перевод со Строй Групп	3 525	30.10.2013	30.10.2019	9,00%	единовременно	нет
Проценты по размещенным облигациям						
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка + 3%)	148 151	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ. ставка + 3%)	123 699	21.11.2017	09.11.2027	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ. ставка + 3%)	115 068	11.12.2018	28.11.2028	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
ПРОЦЕНТЫ ПО ДОЛГОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ						
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"						
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013г.	303 237	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	ежеквартально	нет
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	896 940	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	1/2 ежемесечно, 1/2 единовременно	нет
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г.	14 589	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	ежемесячно	нет
ПР Девелопмент ООО						
ООО Договор займа №ПРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	31 732	05.05.2016	04.05.2020	9%	единовременно	нет
Итого	1 834 477					



3.9 Кредиторская задолженность (стр. 1450, 520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2018 года по строке 1450 Бухгалтерского баланса отражена долгосрочная кредиторская задолженность перед ПАО МИНБАНК в размере 4 500 000 тыс. руб. Данная задолженность образовалась в результате сделки по приобретению акций АО «КО «Свобода». Договором, заключенным 21 мая 2018 года, предусмотрена частичная отсрочка платежа. Ближайший к отчетной дате платеж, предусмотрен не позднее 30 ноября 2022 года.

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2018 в размере 1 301 817 тыс. руб., в т.ч.:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками - 35 045 тыс. руб.;
- расчеты по авансам, полученным - 18 744 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам в сумме 11 420 тыс. руб.;
- расчеты по договору уступки права требования в сумме 920 716 тыс. руб.;
- прочие расчеты - 315 892 тыс. руб.

Наличие и движение кредиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1410, 1420, 1450, 1510, 1520, 1540 представлено в Таблице 8.

Таблица 8

Кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование покладения	Период	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец периода
			поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	выбыло		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2018г.	23 299 241	33 749 385	(7 259 040)	-	49 789 586
	за 2017г.	3 375 115	22 972 006	(2 285 421)	-	23 299 241
в том числе:						
кредиты	за 2018г.	8 298 610	2 000 000	(341 310)	-	9 957 300
	за 2017г.	1 617 881	7 957 300	(1 276 571)	-	8 298 610
займы	за 2018г.	-	7 249 340	(6 917 100)	-	332 240
	за 2017г.	-	868 204	(868 204)	-	-
прочие	за 2018г.	631	4 500 045	(631)	-	4 500 045
	за 2017г.	1 757 234	14 706	(1 771 309)	-	631
Выпуск облигаций	за 2018г.	15 000 000	20 000 000	-	-	35 000 000
	за 2017г.	-	15 000 000	-	-	15 000 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2018г.	3 582 595	13 753 502	(14 192 853)	-	3 143 244
	за 2017г.	15 725 894	22 533 198	(26 481 197)	(8 195 300)	3 582 595
в том числе:						
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2018г.	12 799	131 655	(109 409)	-	35 045
	за 2017г.	19 796	140 529	(147 526)	-	12 799
авансы полученные	за 2018г.	71 785	148 591	(201 632)	-	18 744
	за 2017г.	40 174	356 584	(324 974)	-	71 784
расчеты по налогам и взносам	за 2018г.	7 379	72 771	(68 730)	-	11 420
	за 2017г.	7 874	36 709	(37 204)	-	7 379
кредиты	за 2018г.	390 432	180 000	(390 432)	-	180 000
	за 2017г.	12 736 727	374 174	(4 525 169)	(8 195 300)	390 432
займы	за 2018г.	1 542 643	4 733 800	(6 270 543)	-	5 900
	за 2017г.	2 046 794	8 320 623	(8 824 774)	-	1 542 643
прочие	за 2018г.	313 475	5 455 099	(4 525 016)	-	1 243 558
	за 2017г.	56 346	10 778 150	(10 521 021)	-	313 475
проценты по кредитам и займам	за 2018г.	1 244 083	3 031 585	(2 627 091)	-	1 648 577
	за 2017г.	818 183	2 526 429	(2 100 529)	-	1 244 083
Итого	за 2018г.	26 881 836	47 502 887	(21 451 893)	-	52 932 830
	за 2017г.	19 101 009	45 505 204	(28 766 618)	(8 195 300)	26 881 836



3.10 Обязательства и обременения

Свод обеспечений и обязательств (полученных и выданных) представлен в таблице 9.

Таблица 9 (тыс. руб.)		
Наименование показателя	На 31 декабря 2018 года	На 31 декабря 2017 года
Выданные - всего	11 130 327	2 624 314

3.11 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг) (без НДС) (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2018 году 210 884 тыс. руб.

Большую часть выручки (90,66 %) составляют:

- выручка от реализации земельных участков (22,54%) – 47 523 тыс. руб.;
- выручка от реализации объектов недвижимости (68,14%) – 143 690 тыс. руб.

Прочие доходы (Таблица 10 - стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2018 г. составили 2 070 898 тыс. руб. в том числе:

Таблица 10	
Статья доходов	Сумма
Проценты к получению (стр. 2320 ОФР), в т.ч.	2 000 683
• по займам выданным	1 997 736
• по размещенным депозитам	2 947
Итого прочие доходы (стр. 2340 ОФР), в т.ч.	70 207
• Курсовые разницы	38 485
• Доходы от реализации ОС	12
• Прочие внереализационные доходы	1 497
• Проценты к получению по договору купли-продажи земельного участка	28 524
• Резерв на оплату отпусков	1 697

В течение отчетного года ПАО «ИНГРАД» не принимало участия в совместной деятельности.

3.12 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Себестоимость продаж составила 176 379 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), в т.ч.:

- стоимость реализованных земельных участков – 17 235 тыс. руб.;
- стоимость реализованных объектов недвижимости – 159 144 тыс. руб.

Управленческие расходы составили 225 301 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах).

Коммерческие расходы составили 5 533 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах).

Расходы по элементам затрат за 2017-2018гг. представлены в Таблице 11.

Таблица 11 (тыс. руб.)		
Наименование показателя	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	144	9 137
Расходы на оплату труда	92 296	188 658
Отчисления на социальные нужды	23 684	39 067
Амортизация	6 757	7 750
Прочие затраты	107 953	139 033
Фактическая себестоимость проданных товаров	176 379	352 987
Итого по элементам	407 213	736 632



Структура затрат Общества за отчетный период представлена в Таблице 12.

Таблица 12 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Себестоимость, в т.ч.	
реализация земельных участков	176 379
реализация коттежей	17 235
реализация прочей недвижимости	159 044
	100
Управленческие расходы, в т.ч.	225 301
амортизация основных средств	6 482
аренда прочего имущества	29 548
начисления на заработную плату (страховые взносы)	23 684
расходы на оплату труда	92 296
обслуживание зданий и сооружений, коммунальные услуги	11 413
бухгалтерский, управленческий, ИТ консалтинг	28 765
прочие управленческие расходы	33 113
Коммерческие расходы, в т.ч.	5 533
Расходы на охрану	1 439
Эксплуатационные расходы	1 033
Агентские вознаграждения	2 832
Прочие коммерческие расходы	229

Прочие расходы (Таблица 13) (стр. 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2018 г. составили 120 668 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 13 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма
Услуги банков	6 328
Курсовые разницы	38 899
Налоги и сборы	30 355
Прочие внереализационные расходы	45 086

3.13 Расчеты налога на Прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств». В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%. В соответствии с ПБУ №18/02 сумма условного дохода за 2018 год составила 251 782 тыс. руб.

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли. Величина отложенного налогового актива за 2018 г. увеличилась на 238 850 тыс. рублей, что уменьшит налоговые платежи в следующих налоговых периодах. Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2018 год представлена в Таблице 14.



Таблица 14 (тыс. руб.)

Виды ОНА	Остаток на 31.12.2017	Оборот за период		Остаток на 31.12.2018
		Возникло ОНА	Погашено ОНА	
Оценочные обязательства и резервы	1 675	462	747	1 390
Расходы будущих периодов	1 890 449	240 136	1 001	2 129 584
Убыток текущего периода	-	240 121	240 121	-
Итого	1 892 124	480 719	241 869	2 130 974

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет. По итогам 2018 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 586 тыс. руб. Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 15.

Таблица 15 (тыс. руб.)

Виды ОНО	Остаток на 31.12.2017	Оборот за период		Остаток на 31.12.2018
		Начислено ОНО	Погашено ОНО	
Расходы будущих периодов	485	15	500	0
Основные средства	146	0	101	45
Итого	631	15	601	45

IV. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2018 г.

4.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

4.2 Прибыль на одну акцию

Базовый убыток отчетного периода составила 1 019 473 тыс. рублей. Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2018 г. составило 41 220 793 акций. Базовый убыток на акцию составил 0,025 тыс. руб.

4.3 Операции со связанными сторонами

В ходе своей обычной деятельности Общество совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Выплата вознаграждений основному управленческому персоналу – 5 172,4 тыс. руб. Сумма начисленных страховых взносов составила 884,8 тыс. руб.

4.4 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах. Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент. Общество выделяет два основных операционных сегмента:

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;
- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи и т.д., приобретенные (планируемые) для продажи.

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных



сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных услуг, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация отдельно по ним не раскрывается. Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2018 г. представлена ниже в таблице 16 (тыс. руб.):

Таблица 16

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	47 523	143 690	19 671	210 884
%	22,54%	68,14%	9,33%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	17 235	159 144	-	176 379
%	9,77%	90,23%	-	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	30 288	(15 454)	19 671	34 505
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	230 834

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2017 г. представлена ниже (тыс. руб.):

Таблица 17

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	93 930	330 705	28 368	453 003
%	20,73%	73,00%	6,26%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	27 353	324 879	9 892	352 232
%	7,55%	89,71%	2,73%	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	66 577	5 826	18 476	100 771
%	73,26%	6,41%	20,33%	100
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	374 508

4.5 События после отчетной даты.

На дату составления отчетности Обществу не были известны существенные события, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2018 год, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

На отчетную дату, существует событие, свидетельствующее об условиях деятельности Общества, а именно:

- На основании решения внеочередного Общего собрания акционеров Общества (дата проведения 21.11.2018 г.) принято решение о реорганизации ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему дочерних обществ - ООО «Группстрой-С» (ОГРН 1187746875931) и ООО «СТОА-17» (ОГРН 1187746880529). Ориентировочный срок внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности ООО «Группстрой-С» и ООО «СТОА-17» - 1 квартал 2019 г. Цель реорганизации - достижение наиболее эффективных результатов деятельности, повышения конкурентоспособности и прибыли, использования активов Общества, рационализации управления и сокращения издержек. В соответствии с договорами о присоединении, доли в уставном капитале присоединяемых обществ, принадлежащие Основному обществу, подлежат погашению. Величина уставного капитала ПАО «ИНГРАД» ввиду процедуры реорганизации остается без изменения.



Влияние присоединения указанных организаций на величину чистых активов Общества в долгосрочной перспективе ожидается положительной. В настоящее время достоверная оценка такого влияния невозможна по причине наличия специфики осуществления деятельности в сфере девелопмента жилой недвижимости.

Президент компании

27 марта 2019 года.



Поселёнов П.А.



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам
Публичного акционерного общества
«Инград»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Публичного акционерного общества «Инград» (ОГРН 1027702002943, 127006, Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4, ком. 75 эт. 3), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2019 год и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «Инград» по состоянию на «31» декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.



Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2019 год. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях раскрыта в п. 4.4 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита, так как этот показатель является одним из ключевых показателей деятельности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, наличия правоустанавливающих документов; проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений непосредственно от заемщиков; проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные

4



и краткосрочные финансовые вложения, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом; анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в существенной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской отчетности.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в п. 4.10 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Мы считаем, что данный вопрос является одним из наиболее значимых для аудита в связи с привлечением аудитуемым лицом существенной величины заемных средств для финансирования своей деятельности. Соблюдение условий кредитных договоров и договоров займа, а также обязательств по выплатам купонных доходов по выпущенным биржевым облигациям является важным аспектом предотвращения кредитных рисков. Кроме того, при квалификации заемных обязательств в качестве долгосрочных необходимо учитывать не только условия договоров, но и наличие ковенантных обязательств.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской отчетности.

Ответственность руководства и членов Совета директоров Публичного акционерного общества «Инград» за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую считают необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудитуемого лица 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



аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров Публичного акционерного общества «Инград» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой бухгалтерской отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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;

б) 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики,



обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой бухгалтерской 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и членами совета директоров аудируемого лица, доводя до 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 членам совета директоров аудируемого лица 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 аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской 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



заклучении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
По результатам которого составлено
Аудиторское заключение



Ю.А. Агаркова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»,
ОГРН 1027739541664,
111116, Москва, улица Авиамоторная, дом 6, стр. 8, этаж 2, комн.7,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11206007662

«31» марта 2020 г.



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	Форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Вид экономической деятельности	Деятельность холдинговых компаний	по ОКПО	59060606		
Организационно-правовая форма / Форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7702336269		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	64.20		
Местонахождение (адрес)	643,127006, Москва г., Краснопролетарская ул. 4, 75, этаж 3, дом, комната	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит.Оценка.Консалтинг»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7714176877		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739541664		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1	145	420
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 271 407	3 328 589	3 335 071
	в том числе:				
	земельные участки		3 206 383	3 223 814	3 223 814
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	388 389	-	-
	в том числе:				
	сдаваемые в аренду помещения в жилых комплексах		388 389	-	-
	Финансовые вложения	1170	107 429 228	107 886 022	100 578 552
	в том числе:				
	вклады в уставный капитал других организаций		100 285 704	90 880 027	78 223 680
	предоставленные займы		7 143 524	17 025 994	22 354 872
	Отложенные налоговые активы	1180	1 869 801	2 130 974	1 892 124
	Прочие внеоборотные активы	1190	244 870	-	-
	Итого по разделу I	1100	113 203 695	113 145 730	105 806 166
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 570 381	1 709 582	1 862 455
	в том числе:				
	товары для перепродажи		1 560 003	1 709 580	1 858 939
	готовая продукция		997 592	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	141 404	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	28 668 983	14 718 131	9 034 084



	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 118 366	657 236	593 949
	расчеты с покупателями и заказчиками		1 630 066	651 191	626 989
	беспроцентные займы		1 178 548	1 939 497	1 154 134
	проценты по выданным займам		2 809 024	3 260 215	1 733 189
	прочие расчеты с разными дебиторами		21 932 979	8 209 992	4 925 833
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	26 214 499	14 681 740	2 588 177
	в том числе:				
	Предоставленные займы		20 080 202	14 681 740	2 588 177
	Долгосрочные облигации для продажи		6 134 297	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	554 681	100 762	35 082
	в том числе:				
	краткосрочные депозиты		550 000	99 700	19 000
	Прочие оборотные активы	1260	1 053 198	9 736	8 168
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		2 909	9 736	8 168
	Инвестиционные права с целью перепродажи		1 030 454	-	-
	Итого по разделу II	1200	59 203 148	31 219 931	13 527 976
	БАЛАНС	1600	172 406 843	144 385 661	119 334 142



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	41 220 793	41 220 793	41 220 793
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(7 677)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	52 370 398	52 370 398	52 370 398
	в том числе:				
	эмиссионный доход		49 291 913	49 291 913	49 291 913
	вклад в имущество		3 078 485	3 078 485	3 078 485
	Резервный капитал	1360	296 142	296 142	296 142
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 531 855)	(2 454 502)	(1 435 029)
	в том числе:				
	Чистая прибыль отчетного года		1 914 673	-	-
	Чистая прибыль присоединенных компаний		56 912	-	-
	Непокрытый убыток присоединенных компаний		(41 049)	-	-
	Уставный капитал присоединенных компаний		(1 007 890)	-	-
	Итого по разделу III	1300	92 347 801	91 432 832	92 452 305
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	71 050 010	45 289 540	23 298 611
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы		9 957 300	10 289 540	8 298 611
	Долгосрочные долговые ценные бумаги		59 508 759	35 000 000	15 000 000
	Проценты по долговым ценным бумагам и кредитам со сроком погашения свыше года		1 583 950	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	217	45	631
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	4 500 000	4 500 000	-
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность		4 500 000	4 500 000	-
	Итого по разделу IV	1400	75 550 227	49 789 586	23 299 241
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 467 444	1 834 477	3 177 158
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты и займы		-	185 900	1 933 075
	Краткосрочные долговые ценные бумаги		2 000 000	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам		428 905	1 633 416	1 205 699
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам		38 539	15 161	38 384
	Кредиторская задолженность	1520	2 033 544	1 301 817	397 080
	в том числе:				
	Поставщики и подрядчики		100 496	35 045	12 799
	Покупатели и заказчики		316 077	18 744	71 785
	Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам		277 676	12 001	9 412
	Расчеты с прочими кредиторами		1 339 295	1 236 027	303 064
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 827	6 950	8 377
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 508 815	3 143 244	3 582 596

5



БАЛАНС	1700	172 405 843	144 365 681	119 334 142
--------	------	-------------	-------------	-------------

Руководитель  (подпись)  (расшифровка подписи) **Поселёнов Павел Александрович**

30 марта 2020 г.

и



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельностиСдача внаем собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные
общества/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
59060606		
7702336269		
70.2		
12247	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	10 132 750	210 884
	Себестоимость продаж	2120	(4 049 886)	(176 379)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 082 864	34 505
	Коммерческие расходы	2210	(528 220)	(5 533)
	Управленческие расходы	2220	(319 190)	(225 301)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 235 474	(196 329)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 318 970	2 000 853
	Проценты к уплате	2330	(4 851 047)	(3 012 808)
	Прочие доходы	2340	1 725 438	70 215
	Прочие расходы	2350	(1 908 881)	(120 658)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 519 954	(1 258 908)
	Текущий налог на прибыль	2410	(285 971)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(24 099)	(12 346)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 969	585
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(264 938)	238 850
	Прочее	2460	(76 341)	-
	в том числе:			
	Налоговые санкции по выездной налоговой проверке за 2014-2016 годы		(78 737)	-
	Корректировки по присоединенным компаниям		385	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 914 873	(1 019 473)



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	(992 027)	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	822 848	(1 019 473)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Поселёнов Павел
Александрович
(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.

1.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	Публичное акционерное общество "ИНГРАД"	Форма по ОКУД	0710004
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2018
Вид экономической деятельности	Сдача внаем собственного недвижимого имущества	по ОКТО	59060806
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичное акционерное общество / Частная собственность	ИНН	7702336289
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	70.2
		по ОКФС / ОКОПФ	12247 16
		по ОКЕИ	384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3100	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(1 435 020)	92 452 304
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 019 473)	(1 019 473)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 019 473)	(1 019 473)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	41 220 793	-	52 370 398	296 142	(2 454 502)	91 432 831
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 971 585	1 971 585
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 914 873	1 914 873
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	56 912	56 912
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 048 939)	(1 048 939)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(1 048 939)	(1 048 939)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3300	41 220 793	(7 677)	52 370 398	296 142	(1 531 855)	92 347 801



Форма 0710004 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Указанная капитал за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	92 347 801	91 432 837	92 452 305


Руководитель (подпись)

Поспелов Павел
Александрович
(расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНГРАД"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической
деятельности

Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичные акционерные

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
69060606		
7702336269		
70.2		
12247		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	7 573 569	443 355
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 260 651	148 806
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	18 609	12 287
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты, полученные по депозитам (эквиваленты), на остаток счета	4114	24 064	2 914
расторжение ИК и ДДУ	4115	1 355 224	279 000
прочие поступления	4119	2 915 021	348
Платежи - всего	4120	(6 685 607)	(2 985 878)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 735 992)	(147 626)
в связи с оплатой труда работников	4122	(173 993)	(117 439)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 422 579)	(2 605 800)
налога на прибыль организаций	4124	(55 488)	-
прочие налоги	4125	(56 745)	(27 959)
прочие платежи	4129	(240 810)	(87 054)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	887 962	(2 542 523)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	14 135 314	7 350 090
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	28 177	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	13 890 918	7 342 121
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	216 166	7 969
	4215	-	-
прочие поступления	4219	53	-
Платежи - всего	4220	(33 775 480)	(24 964 751)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(3 316 933)	(7 935 392)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(30 451 776)	(17 029 359)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	(6 771)	-



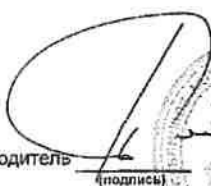
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(19 640 166)	(17 614 661)
--	------	--------------	--------------



Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	24 227 254	33 797 181
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 194 000	13 799 900
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	19 998 450	19 997 250
поступления от продажи собственных акций, ранее выкупленных у акционеров	4315	34 804	-
прочие поступления	4319	-	11
Платежи - всего	4320	(5 021 132)	(13 574 297)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(45 984)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 967 319)	(13 558 380)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(7 829)	(15 917)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	19 206 122	20 222 864
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	453 918	65 680
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	100 763	35 082
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	554 681	100 762
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель


 (подпись)

Поселёнов Павел
 Александрович
 (расшифровка подписи)

30 марта 2020 г.



**Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности и
отчету о финансовых результатах ПАО «ИНГРАД»
за 2019 г.**

I. Общие сведения об организации

Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД») (ИНН/КПП 7702336269/770701001) зарегистрировано 04.09.2002 - решение о регистрации №294, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 77 № 004222724 от 05.09.2002 г., присвоен ИМНС России №2 по ЦАО г. Москвы 05.09.2002.

Юридический и фактический адрес местонахождения ПАО «ИНГРАД»: 127006, г. Москва, Краснопролетарская ул, дом №4, комната 75, этаж 3. Изменение места нахождения организации зарегистрировано 23.05.2019 ИФНС №7 по г. Москве с присвоением ИНН/КПП 7702336269/770701001.

Для обеспечения деятельности ПАО «ИНГРАД» (далее – Общество) сформирован Уставный капитал общества в размере 41 220 793 (Сорок один миллиард двести двадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) тысяч рублей.

Президент компании - Поселёнов Павел Александрович (с 30.12.2017 г. по настоящее время) Основание: Протокол заседания Совета директоров Общества от 29 декабря 2017 г. № 235.

За период с 23.04.2018 г. по настоящее время. – главный бухгалтер Горгоц Светлана Викторовна. Основание: приказ о вступлении в должность от 23.04.2018 года

Учредителями Общества являются:

- Закрытое акционерное общество «Интеррос Эстейт»
- Компания Маверлейн Пропертиз Лимитед.

Регистратором Общества на 31.12.2019 является Акционерное Общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Место нахождения регистратора: 107076, Москва, ул. Стромывка, д. 18, корп. 5Б, помещение IX.

Почтовый адрес регистратора: 107076, Москва, ул. Стромывка, д. 18, корп. 5Б, помещение IX.

Иные реквизиты регистратора: ОГРН 1027739216757, ИНН 7726030449, лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг № 045-13976-000001 от 03 декабря 2002 г., орган, выдавший лицензию: ФКЦБ России, срок действия: без ограничения срока действия.

Акции Общества котируются на ПАО Московская биржа.

Состав акционеров, владеющих не менее чем 5 процентов обыкновенных акций Эмитента, на дату составления списка лиц (на 31.12.2019):

1) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ»* (ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372),

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Концерн «РОССИУМ»

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: 55,28 %

2) Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Портфельные инвестиции» Д.У.* Закрытым паевым инвестиционным



фондом долгосрочных прямых инвестиций «Алгоритм» (ОГРН 1027739209431, ИНН 770611837.

Доля обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих данному лицу: 18,19 %.

Лица, входящие в состав органов управления Общества по состоянию на 31.12.2019 г.:

а) Совет директоров:

Авдеев Роман Иванович

Бортневский Артем Владимирович

Ежков Антон Викторович

Крюков Андрей Александрович

Нежутиш Павел Андреевич

Поселёнов Павел Александрович

Родионов Андрей Михайлович

Степаненко Алексей Анатольевич

Шелопутов Вячеслав Александрович

б) Коллегиальный исполнительный орган:

Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

в) Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества:

Поселёнов Павел Александрович – Президент компании.

г) Ревизор Общества: 27 июня 2019 года на годовом общем собрании акционеров Общества (протокол №01-19 от 28.06.2019 г.) было принято решение об упразднении Ревизионной комиссии/Ревизора Общества.

Основные виды деятельности Общества (в соответствии с уставными документами): деятельность холдинговых компаний, аренда и управление собственным и арендованным недвижимым имуществом.

Так же в 2019 году Общество осуществляло:

Инвестиционную деятельность:

- предоставление займов другим организациям;
- приобретение и продажа ценных бумаг.

Операционную деятельность:

- продажи собственного жилого и нежилого имущества
- продажи (уступку) прав требований, вытекающих из договоров долевого участия
- оказание консультационных услуг в инвестиционной сфере

Финансовую деятельность:

- привлечение заемных средств в форме выпуска облигаций и получения кредитов и займов.

Стоимость Чистых активов Общества составила:

- на начало отчетного года (на 01.01.2019) – 91 432 832 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 50 212 039 тыс. руб.;
- на конец отчетного года (на 31.12.2019) – 92 347 801 тыс. руб., что превышает размер уставного капитала на 51 127 008 тыс. руб.;
- стоимость Чистых активов выросла в отчетном году на 914 969 тыс. руб.



В 2019 г. (08.05.2019 г.) завершена процедура реорганизации Общества в форме присоединения к нему дочерних обществ, проведенная на основании решения внеочередного Общего собрания акционеров Общества (дата проведения 21.11.2018 г.):

1. ООО «СТОА-17» (ИНН 7706459790), образованного 16.10.2018 г., путем реорганизации в форме преобразования из АО «СТОА-17» (ИНН 7736032727);
2. ООО «Группстрой-С» (ИНН 9731012872), образованного 16.10.2018 г., путем реорганизации в форме преобразования из АО «Группстрой-С» (ИНН 7701527750)

В результате процедуры реорганизации величина уставного, добавочного и резервного капитала осталась неизменной.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 34 (Тридцать четыре) человек. Общество не имеет филиалов и представительств. Общество подлежит обязательному аудиту за отчетный год. Аудитор Общества: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг». Является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер записи 11206007662.

II. Принципы учетной политики

При составлении годовой бухгалтерской отчетности были приняты к руководству следующие документы:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г. № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (утв. Приказом Минфина РФ от 6.07.1999 № 43н);
- План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий и инструкция по его применению (утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности»;
- Учетная политика ПАО «ИНРАД» на 2018 г., утвержденная приказом Генерального директора от 30.12.2017;
- другие законодательные и нормативные акты.

Бухгалтерская отчетность за 2019 сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости



Бухгалтерский и Налоговый учет в Обществе ведется с применением программного обеспечения 1С «Предприятие – Бухгалтерский учет 8.3».

2.1 Учет основных средств

Общество применяет линейный метод начисления амортизации по амортизируемым основным средствам. Срок полезного использования определяется с учетом Классификации, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1. При приобретении основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации по этому имуществу, при наличии подтверждающих документов от предыдущего собственника, определяется исходя из срока полезного использования, уменьшенного на количество месяцев эксплуатации данного имущества предыдущим собственником. Объекты основных средств стоимостью 40 000 руб. и менее за единицу и сроком полезного использования свыше 12 месяцев отражаются в бухгалтерском учете, отчетности в составе МПЗ на отдельном субсчете счета 10 «Материалы». Их стоимость списываются на расходы по мере передачи в эксплуатацию.

2.2 Учет материально-производственных запасов

Расходы по заготовке и доставке товаров учитываются в составе фактических затрат на приобретение. Материально-производственные запасы (МПЗ) при их постановке на учет оцениваются в размере фактической себестоимости. Оценка МПЗ при отпуске в производство и ином выбытии производится по методу средней взвешенной.

При выбытии товары оцениваются по средней взвешенной, за исключением товаров, которые не могут обычным образом заменять друг друга. К ним относятся: земельные участки, квартиры, а также нежилые помещения и права на них, инженерно-технические сети и сооружения. Оценка указанных товаров при выбытии осуществляется по стоимости каждой единицы.

2.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в учете в сумме фактических затрат на их приобретение. Классификация финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится при признании объекта в бухгалтерском учете исходя из соответствия его на момент признания установленным определениям финансовых вложений и критериям их признания.

Переквалификация в краткосрочную Обществом производится, в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную. Проценты по выданным займам начисляются ежемесячно, исходя из процентной ставки, указанной в договоре.

2.4 Дебиторская задолженность

Классификация дебиторской задолженности на долгосрочную и краткосрочную производится при признании актива в бухгалтерском учете. Долгосрочная дебиторская задолженность переводится в состав краткосрочной дебиторской задолженности, когда срок погашения задолженности становится не более 12 месяцев после отчетной даты. При увеличении по условиям договора срока погашения задолженности на срок более 12 месяцев после отчетной даты, задолженность переводится в долгосрочную по фактической учтенной сумме.

2.5 Учет кредитов и займов

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда по условиям договора займа до возврата основной суммы долга остается 365 дней. При продлении срока действия договора на срок свыше 365 дней производится переквалификация краткосрочной задолженности в долгосрочную.



Расходы по займам и обязательствам отражаются в составе прочих расходов на конец отчетного периода. Начисление производится равномерно. Задолженность по полученным займам и причитающимся на конец отчетного периода по ним процентов показывается раздельно.

2.6 Денежные эквиваленты

В состав «денежных эквивалентов» включаются следующие активы:

- 1) Депозиты до востребования, открытые в кредитных организациях;
- 2) Краткосрочные векселя (в т.ч. приобретенные по цене «по номиналу»), выданные кредитными организациями со сроком обращения менее трех месяцев.

2.7 Общие принципы учета.

Отражение в бухгалтерском учете выручки от реализации работ, услуг производится по моменту выполнения работ, оказания услуг, определение результатов деятельности в целях налогообложения прибыли и расчета НДС по методу начисления. Отражение в бухгалтерском учете выручки от продажи имущества, сделки с которым подлежат государственной регистрации перехода права собственности, производится по дате регистрации (перехода права собственности). В связи с наличием временных различий в списании в расходы хозяйственных операций в бухгалтерском и налоговом учетах ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» применяется в полном объеме с отражением постоянных и временных различий.

III. ИЗМЕНЕНИЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ СТРОК В ОТЧЕТНОСТИ

В целях сопоставимости показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности:

В активе баланса:

- 1) Изменены дополнительные расшифровки строки 1230 «Дебиторская задолженность»:

тыс.руб.

Строки бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки	Изменение	Данные отчетности после корректировки	Основание
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в т.ч.:	9 034 094	0	9 034 094	Проценты по выданным займам с 2018 г. были выделены в отдельную подстроку как существенный и постоянный показатель
подстрока «Проценты по выданным займам»	0	1 733 189	1 733 189	
подстрока «Прочие расчеты с разными дебиторами»	6 652 023	(1 733 189)	4 925 833	

- 2) Данные по строкам 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», 1260 «Прочие оборотные активы» за 2017 г. и 2018 г. представлены с дополнительной расшифровкой:

тыс.руб.

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки	Изменение	Данные отчетности после корректировки	Основание
	На 31.12.2018		На 31.12.2018	
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в т.ч.:	100 762	0	100 762	Информация о краткосрочных депозитах добавлена для целей информирования о
подстрока «краткосрочные депозиты»	0	99 700	99 700	
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	



Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в т.ч.:	35 082	0	35 082	дополнительном источнике процентных доходов, и является существенной составляющей показателя.
подстрока "краткосрочные депозиты"	0	19 608	19 608	
Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки На 31.12.2018	Изменение	Данные отчетности после корректировки На 31.12.2018	Основание
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в т.ч.:	9 736	0	9 736	с 2019 года указанная строка содержит как активы, полностью соответствующие классификации «расходы будущих периодов», так и активы, которые могут быть трансформированы в активы, предназначенные для продажи
подстрока «расходы будущих периодов»	0	9 736	9 736	
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в т.ч.:	8 168	0	8 168	
подстрока «расходы будущих периодов»	0	8 168	8 168	

В пассиве баланса:

- 3) Данные по строке 1520 «Кредиторская задолженность» за 2017 г. и 2018 г. представлены с дополнительной расшифровкой (подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»):

Строка бухгалтерского баланса	Данные отчетности до корректировки На 31.12.2018	Изменение	Данные отчетности после корректировки На 31.12.2018	Основание
Кредиторская задолженность (стр. 1520) подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»	0	12 001	12 001	в 2019 году размер налоговых обязательств составляет существенную величину и подлежит раскрытию в отчетности
Кредиторская задолженность (стр. 1520) подстрока «расчеты с прочими кредиторами»	1 348 028	(12 001)	1 236 027	
	На 31.12.2017		На 31.12.2017	
Кредиторская задолженность (стр. 1520) подстрока «Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами по налогам и сборам»	0	9 412	9 412	
Кредиторская задолженность (стр. 1520) подстрока «расчеты с прочими кредиторами»	312 476	(9 412)	303 064	



IV. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

4.1 Нематериальные активы (стр. 1110 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение нематериальных активов, отраженных по стр. 1110 «Нематериальные активы» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 1.

Таблица 1

Нематериальные активы (тыс. руб.)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		назначено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2019г.	827	(682)	I	-		(145)				828	(627)
	за 2018г.	838	(418)	-	(10)	10	(274)	-	-	-	827	(682)

4.2 Основные средства (стр. 1150 Бухгалтерского баланса)

Согласно Учетной политике инвентаризация основных средств проводится раз в три года.

Плановая инвентаризация проводилась по состоянию на 01.10.2016, излишков и недостач основных средств не выявлено.

Обществом по состоянию на 31.12.2018 г. была проведена внеплановая инвентаризация основных средств. В результате инвентаризации были выявлены морально и физически изношенные основные средства.

По группе основных средств «Машины и оборудование» наибольший удельный вес занимают офисная техника и сетевое оборудование.

По группе «Транспортные средства» числятся легковые автомобили.

По группе «Производственный и хозяйственный инвентарь» числятся офисная мебель, рекламное оборудование стройплощадок.

По группе «Другие виды основных средств» числятся основные средства, связанные с охраной и безопасностью стройплощадок

Переоценка основных средств за текущий отчетный период, а также за предыдущие отчетные периоды, Обществом согласно учетной политике не производится.

На конец отчетного года в составе арендованных основных средств у Общества числятся нежилые помещения общей площадью 143,67 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, улица Краснопролетарская, дом 4 (Арендодатель – Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость»). Стоимостная оценка арендованного имущества договором не определена.

Наличие и движение основных средств, отраженных по стр. 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 2.

Таблица 2

Основные средства (тыс. руб.)											
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов	накопленная амортизация	начислено амортизации	Переоценка	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2019г.	3 358 527	(29 938)	12 145	(69 405)	11 555	(11 476)	-	-	3 301 267	(29 860)
	за 2018г.	3 379 032	(43 962)	-	(20 505)	20 505	(6 482)	-	-	3 358 527	(29 938)
в том числе:											
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2019г.	8 435	(7 988)	166	-	-	(584)	-	-	8 601	(8 572)
	за 2018г.	28 284	(26 373)	-	(19 850)	19 850	(1 465)	-	-	8 435	(7988)
Другие виды основных средств	за 2019г.	152	(152)	3 697	-	-	(2 739)	-	-	3 849	(2 890)
	за 2018г.	313	(313)	-	(162)	162	-	-	-	152	(152)
Проектно-технический и хозяйственный инвентарь	за 2019г.	1 622	(1 576)	5 019	(1 142)	1 017	(4 273)	-	-	5 498	(4 832)
	за 2018г.	1 664	(1 525)	-	(42)	42	(92)	-	-	1 622	(1 576)
Здания	за 2019г.	118 342	(14 459)	-	(47 058)	7 084	(2 805)	-	-	71 284	(10 181)
	за 2018г.	118 342	(10 643)	-	-	-	(3 817)	-	-	118 342	(14 459)
Земельные участки	за 2019г.	3 223 814	-	-	(17 432)	-	-	-	-	3 206 382	-
	за 2018г.	3 223 814	-	-	-	-	(80)	-	-	3 223 814	-
Транспортные средства	за 2019г.	6 063	(5 664)	-	(3 773)	3 454	(80)	-	-	2 290	(2 290)
	за 2018г.	6 515	(5 008)	-	(452)	452	(1 108)	-	-	6 063	(5 664)
Офисное оборудование	за 2019г.	100	(100)	3 263	-	-	(994)	-	-	3 363	(1 094)
	за 2018г.	100	(100)	-	-	-	-	-	-	100	(100)

4.3 Доходные вложения в материальные ценности (стр. 1160 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение доходных вложений в материальные ценности, отраженных по стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 3

Таблица 3

Доходные вложения в материальные ценности (тыс.руб.)					
Наименование имущества, сдаваемого в аренду	Стоимость имущества на начало года	Получено (введено) 2019 год	Выбыло (переведено) за 2019 год	Величина начисленной амортизации	Остаточная стоимость основных средств
ДОУ Вавилова 69а помещение 10 техническое (ВРУ) 17,1 м2	-	1 420	-	24	1 397
ДОУ Вавилова 69а помещение 6 основное 562,8 м2	-	45 160	-	751	44 409
ДОУ Рябиновая д.3 стр 2а (2174,4 кв.м, в аренде 1565,6 м2)	-	55 867	-	310	55 557
Офис УК Вавилова 69а помещение 11 116,8 м2	-	9 384	-	156	9 228
Офис УК ПА12а помещение №3.1 (330,7 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3	-	24 264	-	403	23 861
Офисное помещение № 5 (172,3 кв.м) Г. Москва, ул.Рябиновая д.3 корп.1	-	10 953	-	152	10 801
Офисное помещение № 6 (241,1 кв.м) Г. Москва, ул.Рябиновая д.3 корп.1	-	15 327	-	212	15 115



Офисное помещение №3.2 (53,4 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Гордраншгаса	-	3 918	-	33	3 885
Офисное помещение №3.3 (49,7 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Алимов С.Р. «Bilva»	-	3 616	-	20	1 626
Офисное помещение №3.4 (20,8 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор Мазин С.Е.Химчистка	-	1 526	-	4	1 522
Офисное помещение №3.6 (37,2 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 3, арендатор ИП Журавлев пекарня	-	2 729	-	-	2 729
ФОК Рябиновая д.3 стр 6 (2259 кв м) КН 77:07:0008006:7304	-	209 018	-	579	208 439
Шоурум (41 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 1, кв 44 77:07:0008006:5944 арендатор СЗ Катмар	-	3 172	-	-	3 172
Шоурум (61 кв.м) ул. Рябиновая, д. 3, корп. 1, кв 43 77:07:0008006:5943 арендатор СЗ Катмар	-	4 646	-	-	4 646
Итого по стр. 1160	-	391 032	-	2 643	388 389

4.4 Финансовые вложения (стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение финансовых вложений, отраженных по стр. 1170, 1240 Бухгалтерского баланса, представлено в Таблице 4.

Таблица 4

Финансовые вложения (тыс. руб.)										
Наименование показателя	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	2019	107 686 022	-	21 333 937	(21 590 730)	-	-	-	107 429 228	-
	2018	100 578 552	-	29 536 400	(22 428 931)	-	-	-	107 686 022	-
в том числе: Акции и вклады	2019	90 660 027	-	10 633 676	(1 008 000)	-	-	-	100 285 704	-
	2018	78 223 680	-	12 436 347	-	-	-	-	90 660 027	-
Займы, предоставленные другим лицам	2019	17 025 994	-	10 700 260	(20 582 730)	-	-	-	7 143 524	-
	2018	22 354 872	-	17 100 053	(22 428 931)	-	-	-	17 025 994	-
Краткосрочные - всего	2019	14 684 740	(3 000)	31 339 309	(19 806 550)	-	-	-	26 217 499	(3 000)
	2018	2 591 177	(3 000)	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 684 740	(3 000)
в том числе: Долговые ценные бумаги облигации, векселя	2019	-	-	6 134 297	-	-	-	-	6 134 297	-
	2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы, предоставленные другим лицам	2019	14 681 740	-	25 205 012	(19 806 550)	-	-	-	20 080 202	-
	2018	2 588 177	-	17 004 904	(4 911 341)	-	-	-	14 681 740	-
Прочие	2019	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
	2018	3 000	(3 000)	-	-	-	-	-	3 000	(3 000)
Финансовых вложений - итого	2019	122 370 762	(3 000)	52 673 246	(41 397 280)	-	-	-	133 646 727	(3 000)
	2018	103 169 729	(3 000)	46 541 304	(27 340 272)	-	-	-	122 370 762	(3 000)

Детальная расшифровка финансовых вложений за отчетный период представлена в Таблице 5 и 6:



Таблица 5

Долгосрочные финансовые вложения (стр. 1170 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Наименование долгосрочных финансовых вложений		Сумма	Дата погашения задолженности	Является аффилированным лицом
Контрагент	Основание			
Пан и доли (в рублях)		100 285 704		
Доли		73 081 650		
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	-	10	-	да
ГЕЛИОС ИНВЕСТМЕНТС ООО	-	100	-	да
ГЛОБУС ХОЛЛ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	-	3 927 612	-	да
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	-	10	-	да
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	-	0,1	-	да
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	-	10	-	да
ИНГРАД ПОИНТ ООО	-	100	-	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	-	42	-	да
ИР ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	239 171	-	да
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	-	1 000 010	-	да
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	-	21 800	-	да
КП МАРТЕМЬЯНОВО ООО	-	2 600 002	-	да
ЛЕВ ООО	-	505	-	да
ЛИДЕР ГРУПП ООО	-	100	-	да
МАСТЕРВИЛЛ ООО	-	205 993	-	да
О-ГОРОД ООО	-	100	-	да
ОПИН ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	-	2 674 147	-	да
ПРЕЗИДЕНТ ООО	-	449 700	-	да
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	-	4 027 197	-	да
ПРОСПЕКТ ООО	-	52 660 708	-	да
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	-	100	-	да
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	-	1 505 774	-	да
СИГМА-ХАУС ООО	-	285 005	-	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	-	150	-	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	-	10	-	да
СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП ООО	-	411 396	-	да
СТРОЙСИТИ ООО	-	450	-	да
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	-	20 000	-	да
ФОРТЕНО ООО	-	940 000	-	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	-	715 974	-	да
ЭКО-ЦЕНТР ООО	-	1 395 475	-	да
Акции		27 204 053		
GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	-	794 167	-	да
Origomati Investment Limited	-	4 849 886	-	да
OPIN CAPITAL INC.	-	0,06	-	да
ИНГРАД АО	-	16 000 000	-	да



СВОБОДА АО		5 560 000		да
Предоставленные долгосрочные процентные займы (в рублях)		7 143 524		
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-665 от 16.09.19; 9,25% до 16.09.2021	1 683 230	16.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа АО-БГ-666 от 16.09.19; 9,25% до 16.09.2021	287 464	16.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 26.04.19; 9,75% до 25.04.2021	3 514	25.04.2021	да
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	Договор займа б/н от 30.10.2019	1 700	30.10.2021	да
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	Договор займа б/н от 19.08.2019 до 19.08.2021 9,25%	100	19.08.2021	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор займа б/н от 03.10.2019 до 03.10.2021 (10,5%)	1 105 136	03.10.2021	да
	Договор займа б/н от 23.09.2019 до 22.09.2021 (10,5%)	7 600	22.09.2021	да
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	Договор займа №ИН/К-190819 от 19.08.2019 (9,25%)	20 000	19.08.2021	да
	Договор займа №ИН/СЗК-280519 от 28.05.2019 (9,2%)	19 355	28.05.2021	да
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	Договор займа №ПАО-К-201219 от 20.12.2019 (7,8% до 30.06.2025 г.)	28 550	30.06.2025	да
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 10.12.15, 15% до 29.09.2021	14 000	29.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.07.16, 15% до 09.09.2021	80 708	09.09.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 30.11.15, 15% до 29.09.2021	200 350	29.09.2021	да
О-ГОРОД ООО	Договор займа №ПАО-ОГ-121219 от 12.12.2019 (9% до 12.12.2022 г.)	2 000	12.12.2022	да
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Уступка от АО ИНГРАД Договор займа б/н от 28.04.2018 (11,5%) до 10.07.2021	1 640 000	10.07.2021	да
ПРЕЗИДЕНТ ООО	Договор займа б/н от 20.03.2019 (9,75%)	48 273	20.03.2021	да
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 25.07.16, 15% до 11.07.24	87 700	11.07.2024	да
	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа И/СБ-П от 18.05.17, 15% до 11.07.24	12 895	11.07.2024	да
	Уступка права треб. займа от 31.10.2019 по дог. займа И/СБ-Пр от 10.05.17, 15% до 11.07.24	44 319	11.07.2024	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договор займа б/н от 25.04.2019 по 24.04.2021 9,75%	7 486	24.04.2021	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договор №б/н от 15.03.2019 (Рег № ПВД-190314-1 от 14.03.2019) до 15.03.2021г.	73 450	15.03.2021	да
СТРОЙСИТИ ООО	Договор займа б/н от 10.10.2019 г. (до 10.10.2021 г.) 9,25%	45 000	10.10.2021	да
ФЛАГМАН ООО	Договор займа №Фл-ПАО-572 от 19.11.2019 до 19.11.2021 9,25%	100 000	19.11.2021	да
	Договор займа №Фл-ПАО-П от 19.11.2019 до 19.11.2021 9,25%	3 500	19.11.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	429 197	31.05.2024	да



	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П551 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	151 807	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П557 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	86 000	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П560 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	76 276	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П563 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	168 636	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П568 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	186 312	31.05.2024	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П570 от 03.06.2019; 9,75% до 02.06.2021	72 283	02.06.2021	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИН/Фл-П572 от 02.11.2018; 10% до 31.05.2024	344 882	31.05.2024	да
ФОРТУНА ООО	Договор займа б/н от 29.11.2019 (до 29.11.2021 9,25%)	9 800	29.11.2021	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН-ЭПЛ-05022018 от 05.02.2018	100 000	31.12.2024	да
Итого: долгосрочные финансовые вложения (стр.1170)		107 429 228		

Таблица 6

Краткосрочные финансовые вложения (стр. 1240 Бухгалтерского баланса), тыс. руб.)

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата погашения задолженности	Является аффилированным лицом
	Основание	Сумма		
Предоставленные краткосрочные процентные займы (в рублях)		20 080 202		
Агроресурс ООО	перевод с Единог. ОПН-Бл-25072016 от 25.07.2016 (9% до 25.07.2020)	1 983	25.07.2020	да
	перевод с Милославского ОПН-МИЛ-04042016 от 04.04.2016 (9% до 04.04.2020)	588	04.04.2020	да
АЙФМ ООО	Договор займа №191219 от 19.12.2019	9 898 000	19.12.2020	да
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Договор процентного займа № б/н от 29.08.2017 до 29.08.2019г.	2 369 536	29.08.2019 продолжения на год	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №И-БГ-10/17 от 04.10.17,14,2%	9 830	04.10.2020	да
	Уступки права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 11.12.17; 15% до 11.12.2019	36 700	11.12.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 27.12.16; 15%, автопродолжения	700 700	27.12.2020	да
Глобус Холл, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН/ГЛХ-П от 09.11.2018	97 599	09.11.2020	да
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа И/ГГ-Пр от 29.06.17;12,5% автопродолжения	223 401	29.06.2020	да
ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАПИТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ЭКП-08042016 от 08.04.2016 (9% до	24 816	31.01.2020	нет

12

3.



	31.01.2020)			
ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Договор Займа № ОИ-ИН-08092011 от 08.09.2011 до 31.08.2019г. (2,5%)	8 032	31.08.2019, пролонгация на год	да
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 28.12.16; 10% автопродлонгация	100 100	28.12.2020	да
ИНГРАД ПОИНТ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 06.02.2018, 10% до 06.02.2020	220 350	06.02.2020	да
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ЭКД-30032017 от 30.03.2017 (10% до 30.03.2020)	418 559	30.03.2020	да
ЛЕВ ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ИИ-ЛЕВ-06122017 от 06.12.2017;13,5% до 06.12.19	192 183	06.02.2020	да
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ЛГ-020818 от 02.08.2018; 10% до 02.08.2020	200	02.08.2020	да
МДК ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 20.07.15, 2% автопродлонгация	602 000	20.07.2020	
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 23.12.15, 2% автопродлонгация	174 500	23.12.2020	
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор займа №ОПН-ОКП (15%) от 11.12.2017 по 11.12.2019г. (15%)	14 800	11.12.2020	да
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договор Займа № ВХД-ОИ-291008 от 29.10.2008 до 31.12.2017г. (2,5 %)	847 043	31.12.2020	да
ПРОСПЕКТ ООО	Перенос с Урожай Договор займа №ОПН-У-01032012 от 01.03.2012 до 31.12.2017г. (8,50%)	369 866	31.12.2020	да
ПРОСТОРИНАЯ ДОЛИНА ООО	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ПД-П(ЗП) от 10.05.2017; 15%	143 114	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ПД-П(МБ) от 10.05.2017; 15%	66 149	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ПД-Пр(ГБ) от 10.01.18;9,75% до 10.01.2020	378 119	10.01.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ПД-Пр(ЗП) от 10.05.2017; 15%	63 498	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ/ПД-Пр(МБ) от 10.05.2017; 15%	45 274	10.05.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ-ПД-1942 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	1 300	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ-ПД-1943 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	200	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа №ИИ-ПД-1944 от 04.09.2018; 10% до 03.09.2020	13 465	03.09.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 12.12.2017; 15% до 29.12.2019	1 577 000	29.12.2020	да
	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа б/н от 21.12.2016; 15% автопродлонгация	124 000	21.12.2020	да



РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договор займа №6/н от 11.09.2018 (до 11.09.2020 под 10%)	700	11.09.2020	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договор займа №ИН-СИБ/П от 26.12.2017 до 26.12.2019 12,5%	235 130	26.12.2020	да
	Договор займа №ИН-СИБ/П от 11.12.2017 до 11.12.2019 12,5%	396 469	11.12.2020	да
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договор займа №ОПН-АПР- 03042016 от 03.04.2016 (9% до 07.04.2018)	6 350	07.04.2020	да
ТЕКТУМ ООО	Уступки права требования от 31.10.2019 по дог. займа ТХ-Тек- 06122017 от 06.12.17, 14,5% до 06.12.19	58 000	06.12.2020	да
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	Уступка права требования от 31.10.2019 по дог. займа ИИ/Т- 070818 от 07.08.2018, 10% до 07.08.2020	92 000	07.08.2020	да
ТОРПЕДО НО СФ	Договор займа №ОПН-ТР- 24032017 от 24.03.2017 (13,5% до 23.03.2020)	136 390	23.03.2020	
Уржумова Елена Алексеевна	Договор займа от 06.09.2019 (№ ПВД-190916-4 от 16.09.2019)	1 300	06.09.2020	да
Эко-Полис, ООО Специализированный застройщик	Договор займа №ИН-ЭКЛ- 09022018 от 09.02.2018 (13,5% до 12.03.2020)	426 960	12.03.2020	да
ЭКО-ЦЕНТР ООО	Договор займа №ОПН-ЭКЦ- 01022018 от 01.02.2018	3 800	01.02.2020	да
<i>Долговые ценные бумаги (в рублях)</i>		6 134 297		
КОНЦЕРН РОССИУМ ООО	Ценные бумаги: облигации Россиум-001Р-03	6 134 297	проданы 10.02.2020	да
Итого: краткосрочные Финансовые вложения (стр. 1240):		26 214 499		

Информация об ином использовании финансовых вложений раскрыта в п. 4.12 настоящих пояснений.

Обществом в 2019 г. проведена проверка на возможное обесценение финансовых вложений в виде паев и акций, составляющих на 31.12.2019 г. сумму в размере 100 285 704 тыс. руб. В составе финансовых вложений существенную долю занимают активы в виде долей в уставных капиталах дочерних компаний. Вышеуказанные Компании владеют высоколиквидными активами (земельные участки в Московской области, объекты незавершенного строительства высокой степени готовности в г. Москве и Московской области).

Основным направлением деятельности данных компаний, является «создание, сохранение и удерживание высоколиквидных активов», в т.ч. для последующего предоставления их в качестве залога в кредитующие Общество банки. Кроме того, «удерживающие» компании выступают также поручителями по обязательствам Общества. Таким образом, основная цель владения долями в уставных капиталах, соответствует основной цели создания и является неперенным условием осуществления дальнейшей деятельности Общества как участника в сфере девелопмента недвижимости.

В течение 2019 года размер финансовых вложений Общества в виде паев и акций увеличился с 90 660 027 тыс. руб. до 100 285 704 тыс. руб., в связи с приобретением паев и акций новых юридических лиц, а также с увеличением уставных капиталов дочерних компаний.

Признаки обесценения по результатам проверки по вышеуказанным активам Обществом не установлены.



4.5 Запасы (стр. 1210 Бухгалтерского баланса)

Наличие и движение запасов, отраженных по стр. 1210 Бухгалтерского баланса, представлены в Таблице 7.

Таблица 7

Запасы (тыс. руб.)										
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период					На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижения с стоимостью	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами и (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	за 2019г.	1 709 562	-	4 525 905	(3 665 086)	-	-	X	2 570 381	-
	за 2018г.	1 862 455	-	41 210	(194 103)	-	-	X	1 709 562	-
в том числе:										
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2019г.	2	-	29 231	(29 222)	-	-	-	12	-
	за 2018г.	15	-	465	(478)	-	-	-	2	-
Готовая продукция	за 2019г.	-	-	3 135 585	(2 137 993)	-	-	-	997 592	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2019г.	1 709 560	-	186 198	(335 755)	-	-	-	1 560 003	-
	за 2018г.	1 859 939	-	26 000	(176 379)	-	-	-	1 709 560	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2019г.	-	-	270 244	(270 244)	-	-	-	-	-
	за 2018г.	-	-	14 744	(14 744)	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2019г.	-	-	904 647	(891 872)	-	-	-	12 775	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов внешнего учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	за 2019г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2018г.	2 500	-	-	(2500)	-	-	-	-	-

По статье «Товары для перепродажи» учитываются:

- земельные участки и коттеджи, расположенные по адресам: Московская область, Мытищинский район, Сухаревский с.о., д. Румянцево, Московская область, Мытищинский район, с.п. Федоскинское, д.Хлибово;

- квартиры и машиноместа в жилых комплексах («Лучи» Москва, Западный АО, ул. Производственная д. 12 и «Весна» Московская обл., Наро-Фоминский район, Апрелевка, ул. Жасминовая);

- инженерная инфраструктура (Сети и сооружения водопровода, хозяйственно-бытовой канализации), расположенные на площадках завершаемых строительством (ЖК «VAVILOV» по адресу г. Москва, ул. Вавилова 69а, ЖК «КутузовGRAD» по адресу г. Москва, ул. Рябиновая д.3).

По статье «Готовая продукция» учитываются квартиры, нежилые помещения и машиноместа, расположенные на площадках завершаемых строительством (ЖК «VAVILOV» по адресу г. Москва, ул. Вавилова 69а, ЖК «КутузовGRAD» по адресу г. Москва, ул. Рябиновая д.3.)

4.6 Дебиторская задолженность (стр. 1230 Бухгалтерского баланса).

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2019 г. составила 28 668 983 тыс. руб., в т.ч.:



В составе стр. «Расчеты с покупателями и заказчиками», в размере 251 597 тыс. руб. отражена часть задолженности по продаже земельных участков компании ООО «Экодопсы Шолохово - специализированный застройщик», со сроком погашения более одного года.

Краткосрочная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 г. составила 28 417 386 тыс. руб. в том числе:

- расчеты с подрядчиками по выданным авансам - 1 118 366 тыс.руб. (с учетом созданного резерва по сомнительной задолженности);
- расчеты с покупателями и заказчиками - 1 378 469 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по краткосрочным займам (в рублях) - 2 153 433 тыс. руб.;
- проценты, предоставленные по долгосрочным займам (в рублях) - 645 899 тыс. руб.;
- проценты, начисленные по долговым ценным бумагам (облигации ООО «Концерн РОССИУМ») - 9 692 тыс. руб.;
- предоставленные краткосрочные беспроцентные займы (в рублях) - 1 178 548 тыс. руб.;
- расчеты с бюджетом по налогам и сборам - 12 117 тыс. руб.;
- расчеты по договорам уступки - 17 460 804 тыс. руб.;
- расчеты по соглашению о переводе долга - 3 559 064 тыс. руб.;
- прочие расчеты - 900 994 тыс. руб.

Наличие и движение дебиторской задолженности, отраженной в Бухгалтерском балансе по стр. 1230 «Дебиторская задолженность», представлено в Таблице 8.

Таблица 8

Дебиторская задолженность (тыс. руб.)									
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		учтенная по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступление		выбыло		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание по финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	2019	433 073	-	28 524	-	-	(210 000)	251 597	-
	2018	574 549	-	28 524	-	-	(170 000)	433 073	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	2019	433 073	-	28 524	-	-	(210 000)	251 597	-
	2018	574 549	-	28 524	-	-	(170 000)	433 073	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	2019	14 285 058	-	64 346 420	(50 390 927)	(23 050)	210 000	28 427 501	(10 115)
	2018	8 559 545	-	13 411 234	(7 606 129)	(29 592)	170 000	14 285 058	-
в том числе:									
Расчеты с покупателями и заказчиками	2019	268 118	-	5 168 375	(4 217 977)	(47)	210 000	1 378 469	-
	2018	52 440	-	214 569	(218 891)	-	170 000	268 118	-
Авансы выданные	2019	657 236	-	2 147 883	(1 680 246)	(889)	-	1 123 985	(5 618)
	2018	593 949	-	499 772	(436 485)	-	-	657 236	-
Прочая	2019	8 209 992	-	46 410 860	(32 661 264)	(22 114)	-	21 937 475	(4 496)
	2018	6 179 967	-	4 818 558	(2 538 942)	(29 592)	-	8 209 992	-
беспроцентные займы	2019	1 939 497	-	6 049 075	(6 810 024)	-	-	1 178 548	-
	2018	-	-	2 725 274	(785 777)	-	-	1 939 497	-
проценты по выданным займам и долговым ценным бумагам	2019	3 260 215	-	4 570 226	(5 021 417)	-	-	2 809 024	-
	2018	1 713 189	-	5 153 061	(3 626 035)	-	-	3 260 215	-
Итого	2019	14 718 131	-	64 374 944	(50 390 927)	(23 050)	X	28 679 098	(10 115)
	2018	9 134 094	-	13 439 758	(7 606 129)	(29 592)	X	14 718 131	-



- Просроченной дебиторской задолженности нет.

4.7 Прочие активы (стр. 1190, 1260 Бухгалтерского баланса).

- По строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» в 2019 году отражена стоимость объектов инженерной инфраструктуры заверенных строительством жилых комплексов, подлежащая передаче эксплуатирующим организациям.

- По строке 1260 «Прочие оборотные активы» в 2019 году отражены расходы будущих периодов (исключительные права для программ ЭВМ), а также накопленные затраты по перспективным проектам в размере 19 825 тыс.руб., а также права требования по договорам долевого участия на будущие объекты недвижимости (квартиры в многоквартирных жилых домах), расположенные в строящемся ЖК «Филатов луг» по адресу г. Москва, поселение Московский, д. Картмазово, уч. 16/1, корпус 1. В 2019 г. приобретенные права требования были переуступлены ООО «ИНГРАД-Недвижимость» (договор заключен и оплачен, на дату составления отчетности не зарегистрирован, цена договора эквивалентна себестоимости приобретенных прав в размере 1 030 464 тыс.руб.).

4.8 Капиталы и резервы (стр. 1310, 1350, 1360, 1370 Бухгалтерского баланса).

- Размер уставного капитала Общества составляет 41 220 793 тыс. руб. (стр. 1310 Бухгалтерского баланса).

- В 2019 году у миноритарных акционеров были выкуплены собственные акции в количестве 52 553 штук по 875 рублей за штуку на общую сумму 45 984 тыс.руб. На конец года на балансе ПАО «ИНГРАД» остались непроданными 8 774 штуки на общую сумму 7 677 тыс.руб. (стр.1320 «Собственные акции, выкупленные у акционеров»).

- Величина добавочного капитала (стр. 1350 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2019 г. составляет 52 370 398 тыс. руб., в т.ч.:

- эмиссионный доход по размещенным акциям Общества – 49 291 913 тыс. руб.;
- вклад в имущество Общества (земельные участки) – 3 078 485 тыс. руб.

- Резервный фонд Общества (стр. 1360 Бухгалтерского баланса) формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% процентов чистой прибыли. На 31.12.2019 г. величина резервного фонда составила 296 142 тыс. руб. (0,7% от Уставного капитала). Отчислений в резервный фонд в 2019 году не производилось, в связи с наличием непокрытого убытка.

- Непокрытый убыток Общества по состоянию на 31.12.2019 составил 1 531 855 тыс.руб. (стр. 1370 Бухгалтерского баланса), в т.ч.:

- чистая прибыль отчетного года составила 1 914 673 тыс. руб. (стр. 2400 Отчета о финансовых результатах);
- Отрицательный финансовый результат в размере 992 027 тыс.руб., образованный в результате проведения процедуры реорганизации (присоединение дочерних обществ): ООО «Группстрой-С» и ООО «СТОА-17», относимые непосредственно на капитал (непокрытый убыток, чистая прибыль и погашаемый уставный капитал дочерних компаний).

4.9 Оценочные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности (стр. 1540 Бухгалтерского баланса)

- Общество создает оценочные обязательства по выплате отпусков работникам. Всего на 31.12.2019 г. величина начисленного обязательства составила 7 827 тыс. руб.



- Общество не имеет условных обязательств и условных активов, раскрытие информации о которых предусмотрено ПБУ 8/2010.

4.10 Займы, кредиты и затраты по их обслуживанию (стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса)

- Расшифровка долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, отраженных по стр. 1410, 1510 Бухгалтерского баланса, представлена в Таблицах 9 и 10:

Таблица 9

Долгосрочные заемные средства (стр. 1410 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)						
Обязательство (долгосрочное)	Сумма основного долга	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Начисленные проценты со сроком погашения более 1 года на 31.12.2019
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка +1,75%)	4 999 500	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 1,75% на 6 купон	10 купонных периодов по 180 дней	-
Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ. ставка + 3%)	10 000 000	21.11.2017	09.11.2027	ключ. ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	-
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ. ставка + 2,5%)	20 000 000	11.12.2018	28.11.2028	ключ. ставка + 2,5% определена на 2-10 купоны	20 купонных периодов по 182 дня	-
Биржевые облигации от 11.12.2019 до 06.12.2029 (8,75%)	20 000 000	20.12.2019	06.12.2029	8,75%	20 купонных периодов по 182 дня	-
ИТОГО	54 999 500					
собственные, выданы ТРИНФИКО ПРОЦЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО						
Вексель №0005568 от 22.10.2019 (9% не ранее 28.02.2021)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 28.02.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005569 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2021)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005570 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2021)	750 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	13 130
Вексель №0005571 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2021)	750 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.11.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	13 130
Вексель №0005572 от 22.10.2019 (9% не ранее 28.02.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 28.02.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005573 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005574 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2022)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2021	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
Вексель №0005575 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.01.2022)	509 250	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.01.2022	9,00%	одновременно с вексельной суммой	8 753
ИТОГО	4 509 250					78 943
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК						



Обязательство (по долгосрочное)	Основная сумма кредита долгосрочная (остаток)	Дата получения кредита	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения процентов	Начисленные проценты на 31.12.2019 (срок погашения более 1 года)
Кредитный договор 5539/13 от 07.10.2013 г.	3 060 500	07.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	6,5% годовых ежеквартально, (КС+3%-разные выплаченные 6,5%)	470 479
Кредитный договор 5547/13 от 29.10.2013 г.	4 896 800	29.10.2013	30.06.2025	ключевая ставка + 3%	единовременно не позднее 30.06.2025	1 084 528
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г.	2 000 000	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	по графику (с 31.06.2022 по 19.05.2023 ежемесячно по 166 666 666,67 рублей)	нет
Итого	9 957 300					1 505 007

Таблица 10

Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 Бухгалтерского баланса, тыс. руб.)

Проценты по долгосрочным займам (срок погашения менее 1 года)

Займодавец – ООО ИР Девелопмент	Проценты начисленные по основной сумме	Дата получения	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Договор займа №ИРД-ОПН-05052016 от 05.05.2016 (9% до 04.05.2018)	15 197	05.05.2016	04.05.2020	9%	единовременно	нет

Краткосрочные долговые ценные бумаги

держатель ТРИНФИКО ПРОПЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ ООО	Сумма основного долга	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Вексель №0005564 от 22.10.2019 (9% не ранее 29.02.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 29.02.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005565 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005566 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005567 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2020)	500 000	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.11.2020	9%	нет	нет
ИТОГО	2 000 000					

Проценты по краткосрочным займам и кредитам

Займодавец – ОИИИ Девелопмент ООО	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Договор займа №ОИИИ-30102013 от 30.10.2013 г. по 30.10.2017 г. (9%) перевод с ООО Строй Групп	3 525	30.10.2013	30.10.2019	9,00%	единовременно	нет

Проценты по долгосрочным кредитам (срок погашения менее 1 года)

МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
Кредитный договор №4189/18 от 21.05.2018 г.	13 014	21.05.2018	19.05.2023	ключевая ставка + 5%	ежемесячно	нет

Проценты по долгосрочным ценным бумагам (срок погашения менее 1 года)

	Проценты начисленные по основной сумме кредита	Дата получения кредита	Дата погашения кредита	Процентная ставка	Периодичность погашения	Сумма просрочен. процентов
НКО АО НРД						
Биржевые облигации от 23.03.2017 до 17.03.2022 (ключ. ставка + 3%)	124 763	23.03.2017	17.03.2022	ключ. ставка + 3%	10 купонных периодов по 180 дней	нет



Биржевые облигации от 20.11.2017 до 09.11.2027 (ключ ставка + 3%)	111 988	21.11.2017	09.11.2027	ключ, ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2018 до 28.11.2028 (ключ ставка + 3%)	106 410	11.12.2018	28.11.2028	ключ, ставка + 3%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
Биржевые облигации от 11.12.2019 до 06.12.2019 (8,75%)	57 534	20.12.2019	06.12.2020	8,75%	20 купонных периодов по 182 дня	нет
ИТОГО	400 695					
Вексель №0005564 от 22.10.2019 (9% не ранее 29.02.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 29.02.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005565 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.05.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.05.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005566 от 22.10.2019 (9% не ранее 31.08.2020)	8 753	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 31.08.2020	9%	нет	нет
Вексель №0005567 от 22.10.2019 (9% не ранее 30.11.2020)	8 754	22.10.2019	по предъявлению, но не ранее 30.11.2020	9%	нет	нет
ИТОГО	35 013					

4.11 Кредиторская задолженность (стр. 1450, 1520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31 декабря 2019 года по строке 1450 Бухгалтерского баланса отражена долгосрочная кредиторская задолженность перед ПАО МИНБАНК в размере 4 500 000 тыс. руб. Данная задолженность образовалась в результате сделки по приобретению акций АО «КО «Свобода». Договором, заключенным 21 мая 2018 года, предусмотрена частичная отсрочка платежа. Ближайший к отчетной дате платеж, предусмотрен не позднее 30 ноября 2022 года.

Показатели по строке 1450 приведены в Таблице 11

Таблица 11 (тыс.руб.)

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности	Наличие/отсутствие просроченной задолженности
	Основание	Сумма			
МИНБАНК ПАО	Договор купли-продажи акций от 21.05.2018	4 500 000	21.05.2018	31.03.2024	нет

По стр. 1520 «Кредиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2019 в размере 2 033 544 тыс. руб. Просроченной задолженности не имеется, вся задолженность является текущей. Состав задолженности представлен в Таблице 12

Таблица 12 (тыс.руб.)

Наименование контрагента	Задолженность /авансы выданные		Дата возникновения задолженности
	Основание	Сумма	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		100 496	
АДВОКАТСКОЕ БЮРО "ЛОКУС СТАНДИ"	Договор №2/6/18 от 13.02.2018 (Пер. № АГ-190125-1 от 25.01.2019)	500	13.12.2019
БИЗНЕС ГРУПП ООО	9 от 15.05.2018	462	30.06.2019
БК РЕГИОН ООО	Договор купли-продажи №3 от 15.05.2018	198	30.06.2019
ГЛОБУС ХОЛД ООО	678 от 29.12.2017	544	31.12.2019
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Соглашение о компенсации затрат на электроснабжение от 08.05.2019	4 726	01.11.2019
ИНВЕСТИЦИИ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ООО	№СТОА/10-2015/13-ФЗ от 01.10.2015 (правопреемственность СТОА-17)	165	31.12.2019
	12А-ФЗ от 01.07.2016 (тех заказ, правопреемственность ГСС)	1 676	31.12.2019
	0001 от 02.07.2018	1	30.06.2019



ИНГРАД АО	Соглашение о предоставлении поручительства б/н от 01.07.2018	6 301	31.12.2019
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	2019/ПО-ИН от 01.02.2019 Агентский договор	48 610	31.12.2019
	Договор №б/н от 01.04.2019 (Пер № АХД-190404-24 от 04.04.2019)	3 711	31.12.2019
ИНГРАД ПОИНТ ООО	Договор №б/н от 01.02.2019 (Пер № АХД-190128-8 от 28.01.2019)	11	31.12.2019
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 20.12.2017 г.	1 218	30.06.2019
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 18.10.2018г.	667	30.06.2019
	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 11.01.2018	4 254	30.06.2019
	Договор №б/н от 16.10.2018 (Пер № АХД-181107-6 от 07.11.2018)	6 731	30.06.2019
Нотариус Корсик Владимир Константинович	Счет №115 от 25 декабря 2019 г.	108	25.12.2019
	Счет №117 от 27 декабря 2019 г.	561	27.12.2019
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА ММВБ-РТС	Договор 603 от 23.05.17 г	15	31.12.2019
	Договор 678 от 29.12.2017	15	31.12.2019
	Договор №2231/1 об оказании услуг листинга (Переуступка)	1 074	31.12.2019
	Договор №8784/1 от 29.03.2016 г	60	31.12.2019
СИГМА-ХАУС ООО	Договор аренды №ОП-11/2018 от 01.10.2018	3 359	30.06.2019
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	05-ТМ от 01.01.2019	5 000	31.12.2019
ЭКОНОМЭНЕРГО ООО	190121-1 от 01.02.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус4 строит) Рябиновая д3к1 почтовый	484	31.12.2019
ЭУК НАШ ДОМ ООО	190405-1 от 25.03.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус1 строит) Рябиновая д3к2 почтовый	119	31.12.2019
	190405-3 от 27.03.2019 Петра Алексеева 12а (Корпус2 строит) Рябиновая д3к4 почтовый	280	31.12.2019
	Договор №Договор №ПВД-190312-2 управления Многоквартирным домом от 01.02.2019 (Пер № ПВД-190315-5 от	75	31.12.2019
	Договор № №ПВД-190315-2 на управление автостоянкой от 01.02.2019 (Пер № ПВД-190315-2 от 15.03	677	31.12.2019
	Договор №ПВД-190318-4 от 27.03.2019 Вавилова 69 (Пер № ПВД-190318-4 от 18.03.2019)	2 596	31.12.2019
	Договор №ПВД-190918-3 от 01.10.2019 (Пер № ПВД-190918-3) обеспечение охраной Вавилова 69а	1 697	31.12.2019
	Договор №ПВД-191029-8 от 01.11.2019 Рябиновая уборка террит.(Пер № ПВД-191029-8 от 29.10.2019)	568	31.12.2019
Прочие поставщики и подрядчики, задолженность перед которыми составляет менее 500 000 руб по всем их договорам		4 534	31.12.2019
Расчеты по авансам полученным		316 077	
Авансы от физических лиц	Договора купли-продажи объектов недвижимого имущества	329 747	31.12.2019
НДС по авансам по ДКП нежилых помещений		(13 670)	31.12.2019
Расчеты по налогам и взносам		277 676	31.12.2019
в том числе налог на прибыль за 2019 год		265 995	
Задолженность перед соинвестором "ПолюсЭнерджи"		12 157	31.12.2019
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 278 379	
Гроув Технологичес GROUWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	ДКП Акций Онигомати	544	25.01.2019
Onigomati Investment Limited	Увеличение УК на 74911000 \$ от 01.04.2019	1 580	01.04.2019
Глобус Холд, ООО Специализированный	Соглашение о переводе долга с Катюара от	14 197	20.11.2018



застройщик	20.11.2018		
Департамент городского имущества города Москвы	Договор аренды № М-07-025933 от 26.02.04	21 986	31.12.2019
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	ДУПТ/ФЛ1-0001 от 02.07.2019	42 605	31.12.2019
	ДУПТ/ФЛ3-0001 от 02.07.2019	932 731	31.12.2019
	ДУПТ/ФЛ4-0001 от 02.07.2019	55 128	31.12.2019
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Уступка прав требования части долга по дог. №МВ-1-ФЗ от 01.07.2016	4 800	31.12.2019
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	Купли-продажи векселей б/н от 22.10.2010г.	203 395	29.09.2017
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Соглашение об уступке прав Моспроект 7 дог. подряда №СНБ-190118-1 от 02.12.2019	600	02.12.2019
	Соглашение об уступке прав УКС ООО дог. подряда №СНБ-190515-1 от 28.05.2019	103	02.12.2019
Прочие расчеты с контрагентами, сумма задолженности перед которыми не превышает 500 000 руб по всем договорам		710	
Расчеты по гарантийным обязательствам		10 146	
ВЫБОР - СТРОЙМОНТАЖ ООО	ПА 12А-В от 26.09.2017	640	31.12.2019
ГЕЛАР ГРУПП ООО ИНН7701872595	15/07/11 от 10.11.2016 договор подряда Петра Алексея, вл. 12А; ПА12АГП от 11.07.2016 комплекс работ по строительству П. Алексея, вл. 12А	68	31.12.2019
ДЖИЭСКOMPАНИ ООО	Договор №ИРД-190524-1 от 24.05.2019 (Per № ИРД-190524-1 от 24.05.2019)	25	31.12.2019
ИНДИКОМ ООО	Договор №ОП-190529-2 от 03.06.2019 (Per № ОП-190529-2 от 29.05.2019)	9	31.12.2019
КАПТЕХНОСТРОЙ ООО	Договор №ИНГ-190722-1 от 15.07.2019 (Per № ИНГ-190722-1 от 22.07.2019)	320	31.12.2019
МСК-СТРОЙ ООО	Договор №ГСС-181225-1 от 14.01.2019 (Per № ГСС-181225-1 от 25.12.2018)	1 057	31.12.2019
СДТ ООО	Договор №12-03/19 от 12.03.2019 (Per № СТОА-190314-1 от 14.03.2019)	735	31.12.2019
СТРОЙ-РАЙТ ООО	Договор №ОП-190814-1 от 26.08.2019 (Per № ОП-190814-1 от 14.08.2019)	13	31.12.2019
СТРОЙМАРКЕТ ООО	Договор №ИНГ-190731-1 от 23.07.2019 (Per № ИНГ-190731-1 от 31.07.2019)	1 879	31.12.2019
СТРОЙОТЯД ООО	Договор №ОП-190701-1 от 15.05.2019 (Per № ОП-190701-1 от 01.07.2019)	103	31.12.2019
ТЦ НИКА ООО	Договор №Договор подряда №27/1-МСК-В/69а-Б от 01.08.2018 (Per № СТОА-180910-1 от 10.09.2018)	4 398	31.12.2019
ЭКОНОМЭНЕРГО ООО	Договор №ОП-190730-1 от 22.07.2019 (Per № ОП-190730-1 от 30.07.2019)	129	31.12.2019
ЦЭС (ИНН 5032252715)	№2/04/2017-СМР-П2 от 02.04.2017, техПрисоед; №3/04/17-СМР-П от 03.04.2017; СМР-П-27/9/17 от 27.09.2017 вынос эл.сетей с территории застройщика	769	31.12.2019
Депозиты арендаторов		2 134	
АПТЕКА-А.В.Е ООО	Договор №А-190716-1 от 01.08.2019 (Per № А-190716-1 от 16.07.2019)	80	27.09.2019
ИП Алимов Сергей Ринатович	ДЛА № А-190923-1 от 07.10.2019г.	62	09.10.2019
ИП Журавлев Владимир Юрьевич	Договор дог. аренды нежилого пом №161019-5864 от 24.10.2019	30	23.12.2019
ИП Мазин Сергей Евгеньевич	Договор № 231018-5863 от 06.11.2019	18	07.11.2019
СПОРТ ФОРУМ ООО	Договор №б/н от 28.06.2019 (Per № А-190715-1 от 15.07.2019)	1 944	06.08.2019
Уступка части долга в счет выполнения работ по устранению недостатков СМР (ООО "СМУ-6")	В-12/08/16-ГП от 12.08.2016 комплекс работ по строительству объекта Завилова, вл. 69д	36 156	01.10.2019
Прочие расчеты с контрагентами, сумма задолженности перед которыми не превышает 150 000 руб по всем договорам		323	31.12.2019
Итого Кредиторская задолженность, стр. 1520:		2 033 544	

По строке 1510 добавлена подстрока «краткосрочные долговые ценные бумаги». В ней отражена задолженность по векселям, выданным со сроком погашения «по предъявлению, но не ранее декабря



2020 года». Таким образом ожидаемый срок предъявления векселей к платежу до истечения следующего отчетного года.

4.12 Обязательства и обременения

Перед ПАО «Московский кредитный банк»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №5547/13 от 29.10.2013 с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор №300107/15 от 27.02.2015 залога доли в ООО «ИР Девелопмент» - залоговая стоимость доли на 31.12.2019 г. составляет 127 804 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 4195/17 от 30.06.2017 между ООО «Павловский квартал» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №419502/17 от 25.07.2017. На 31.12.2018 остаток задолженности по кредиту составляет 384 958 тыс. руб.;
- В декабре 2017 года акционерами был внесен вклад в имущество ПАО «ИНГРАД» пула земельных участков, в связи с этим к Обществу перешли обязательства залога по этим земельным участкам по кредитным договорам, заключенным с ПАО «Московский кредитный банк» № 5539/13, 5547/13, 3374/16 - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2018г. – 453 690 тыс. руб.
- В качестве обеспечения обязательств по кредитному договору № 4189/18 от 21.05.2018 г. было заключено 2 договора залога:
 1. Договор залога доли 51 % в ООО «Фортено», залоговой стоимостью 940 950 тыс. руб.;
 2. Договор залога акций АО «КО «Свобода» общей залоговой стоимостью 5 560 000 тыс. руб.
- В обеспечение обязательств по кредитному договору № 3374/16 от 26.10.2016, заключено 2 договора залога:
 1. № 553910/13 от 27.07.2018 г. - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2019г. составила 507 696,5 тыс. руб.;

Таблица 13 (тыс.руб.)

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Залоговая стоимость с дисконтом 50%
50:12:0030301:3	Московская область, Мытищинский р-н, с.п. Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ с/хп "Менжинец", уч.13	110 722,5
50:12:0030220:3	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево, АОЗТ с/хп "Менжинец", уч.10-А	78 437
50:12:0030202:253	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Хлябово	51 395
ЗАМЕНЕН 29.04.2019 50:12:0030202:7	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3	0,00
50:12:0030202:2	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, южнее д.Хлябово, уч.3	34 537,5
50:12:0020201:62	Московская область, Мытищинский р-н, сельское поселение Федоскинское, д.Сухарево	85 893,5
50:12:0030220:8	Московская область, Мытищинский район, Федоскинское с.п., юго-восточнее д. Ларово, уч. 10	49 584,5
50:04:0210206:261	Московская область, Дмитровский р-н, т/пос Дмитров, в районе д. Кончирино	21 547
50:04:0210206:262	Московская область, Дмитровский р-н, т/пос Дмитров, в районе д. Кончирино	10 473
ИТОГО		442 590

Участки на замену 50:12:0030202:7 по ДС от 29.04.2019



50:12:0000000:58024	Московская область, г.о.Мытищи, д.Хлябово	50 312
50:12:0030406:17	Московская область, Мытищинский р-н, с/п Федоскинское, д.Троице-сельцо	14 794,5
		65 106,5
ВСЕГО залоговая стоимость на 31.12.2019		507 696,5

2. № 553913/13 от 27.04.2018 г. - залоговая стоимость земельных участков на 31.12.2019г. составила 559 522 тыс. руб.:

Таблица 14 (тыс.руб.)

Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Залоговая стоимость
50:04:0011203:4	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Спиридово	1 004
50:04:0210102:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	68 000
50:04:0210103:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	117 300
50:04:0210103:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	108 258
50:04:0210109:555	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	52 795
50:04:0210201:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	62 828
50:04:0210201:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	28 595
50:04:0210202:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Подмошье	87 469
50:04:0210203:276	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе поселка фабрики Первое Мая, участок № 48	33 274
ИТОГО		559 522

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1063 от 01.11.2019 между ООО «Просторная долина» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №106302/19 от 06.11.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 74 720 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1067 от 01.11.2019 между ООО «Просторная долина» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор поручительства №106701/19 от 06.11.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 0 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 4283/18 от 25.10.2018 между ООО «Инград-Недвижимость» с ПАО «Московский кредитный банк» был заключен договор залога доли ООО «Инград-недвижимость» в размере 1% по договору залога №428304/19 от 19.09.2019. Залоговая стоимость 0,1 тыс.руб.

Перед ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 0341-16-2-0 от 22.08.2016 г. между ООО «Флагман» и ПАО «Промсвязьбанк» был заключен договор поручительства № 4П/0341-16-2-0 от 25.12.2013. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 1 313 820 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 2221/15 от 26.03.2015 между ООО «Флагман» и ПАО «Промсвязьбанк» был заключен договор поручительства № 3П/2221/15 от 25.12.2018. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 0 тыс. руб.

Перед АО «БАНК «ДОМ РФ»



- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 90-040/КЛ-19 от 23.08.2019 между ООО «Специализированный застройщик Пагорный» с АО «БАНК «ДОМ РФ» были заключены:
 - договор поручительства №071/040-19 от 26.08.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 1 983 010 тыс. руб.;
 - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Пагорный» в размере 100% по договору залога №116040/19 от 26.08.2019. Залоговая стоимость 5 тыс.руб.

Перед ПАО ФК «БАНК «Открытие»

- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору № 1045-19/НКЛ от 25.12.2019 г. между ООО «Клинсельхозагро» и ПАО ФК «БАНК «Открытие» был заключен договор поручительства № 1045-19/П1 от 25.12.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 2 500 000 тыс. руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 1156-18/ЛКЛ от 12.12.2018 между ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» с ПАО ФК «БАНК «Открытие» были заключены:
 - договор поручительства №1156-18/П1 от 13.02.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 639 814 тыс. руб.;
 - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» в размере 100% по договору залога №1156-18/ЗД1 от 13.02.2019. Залоговая стоимость 3 900 200 тыс.руб.;
- В обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (кредитная линия) № 641-19/НКЛ от 17.10.2019 между ООО «Специализированный застройщик Катуар» с ПАО ФК «БАНК «Открытие» были заключены:
 - договор поручительства №641-19/П3 от 23.10.2019. На 31.12.2019 остаток задолженности по кредиту составляет 269 172 тыс. руб.;
 - договор залога доли ООО «Специализированный застройщик Катуар» в размере 100% по договору залога №641-19/ЗД1 от 13.02.2019. Залоговая стоимость 1 000 010 тыс.руб.

4.13 Доходы организации (стр. 2110, 2310, 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах)

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), без НДС (стр. 2110 Отчета о финансовых результатах) составила в 2019 году 10 132 750 тыс. руб. Структура выручки представлена в Таблице 15

Таблица 15 (тыс.руб.)

Номенклатура	Выручка от реализации с НДС	НДС	Выручка от реализации без НДС
Выручка от сдачи имущества в аренду	17 852	2 975	14 877
Консультационные услуги по сопровождению деятельности предприятия, прочие услуги	246 554	41 092	205 462
Реализация земельных участков	163 236		163 236
Реализация квартир, закрытие ДДУ	8 514 874		8 514 874
Реализация жилых домов	31 817	83	31 734
Реализация прочей недвижимости (машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов)	476 459	79 410	397 049
Уступка прав требования по заключенным ДДУ (первый правообладатель)	758 206		758 206
Уступка прав требования по уступкам по ДДУ (не первый правообладатель)	47 965	654	47 311
Итого:	10 256 964	124 215	10 132 749



- В 2019 году по сравнению с 2018 появился новый вид выручки: выручка от реализации квартир, закрытие ДДУ и реализация прочей недвижимости (машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов). Удельный вес нового вида доходов в общей массе выручки составляет 88%. Появление в структуре доходов нового вида выручки связано с произведенной реорганизацией ПАО «ИНГРАД» в форме присоединения к нему дочерних обществ.
- Прочие доходы (Таблица 16 - стр. 2320, 2340 Отчета о финансовых результатах) в 2019 г. составили 4 044 408 тыс. руб. в том числе:

Таблица 16 (тыс.руб.)

Статьи прочих доходов	Сумма	НДС	Сумма без НДС,	Стр. 2320	Стр. 2340
Проценты к получению по предоставленным заемным средствам	2 259 159	-	2 259 159	2 259 159	0,00
Проценты к получению по размещенным депозитам и на остаток денежных средств на расчетных счетах	29 937	-	29 937	29 937	0,00
Проценты к получению по ДКП ЗУ	29 874	-	29 874	29 874	0,00
Поручительства	4 084	-	4 084	0,00	4 084
Штрафные санкции за нарушение условий	3 985	-	3 985	0,00	3 985
Выручка от продаж ОС	33 728	5 028	28 701	-	28 701
Доходы по уступкам прав требования долга, вытекающих из договоров займа	1 620 980	-	1 620 980	-	1 620 980
Доходы от продажи собственных акций, ранее выкупленных у акционеров	34 804	-	-	-	34 804 305,00
курсовые разницы	47	-	47	-	47
Прибыли / убытки прошлых лет, выявленные в текущем году	18 062	-	18 062	-	18 062
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	5 321	-	5 321	-	5 321
Суммы дебиторской, кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	133	-	133	-	133
Прочие доходы	9 321	-	9 321	-	9 321
Итого	4 049 435	5 028	4 009 604	2 318 970	1 725 438

- В течение отчетного года ПАО «ИНГРАД» не принимало участия в совместной деятельности.

4.14 Расходы организации (стр. 2120, 2210, 2220, 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

- Себестоимость продаж, составила 4 049 866 тыс. руб. (стр. 2120 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 17

Таблица 17 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
Реализация земельных участков	241 090
Реализация квартир, недвижимости по ДДУ	2 431 848
Реализация жилых домов	33 547
Реализация прочей недвижимости (в том числе машиноместа, кладовки в составе жилых комплексов)	313 931
Стоимость реализованных прав требований	802 250
Расходы по аренде	19 272
Себестоимость оказания прочих услуг	207 928
Итого по стр. 2120	4 049 866



Управленческие расходы составили 319 190 тыс. руб. (стр. 2220 Отчета о финансовых результатах). Расшифровка представлена в Таблице 18

Таблица 18 (тыс.руб.)

Статьи затрат	Сумма
01 Приобретение инвестиционного актива, в том числе:	840
01.03 Оформление земельных правоотношений	220
01.04 Расходы, связанные с использованием ЗУ	620
09 Содержание и обслуживание, эксплуатационные расходы	388
16 Прочие расходы на продажу, в том числе:	29 011
16.01 Расходы на регистрацию сделок с недвижимостью, нотариат, госпошлины, кадастр	28 952
17 Расходы на персонал, в том числе:	179 477
17.01 Расходы на вознаграждения	168 798
17.01.01.01 Оплата труда	125 775
17.01.01.02 Премии	42 057
17.01.01.03 Выплаты при увольнении	966
17.03 Расходы на подбор и повышение квалификации кадров	10 553
18 Расходы на содержание офиса	35 935
18.01 Аренда; 18.11 Аренда парковочных мест	33 679
18.03 Охрана и безопасность	1 671
прочие расходы на содержание офиса	585
19 Расходы на содержание транспорта	747
20 Расходы на коммуникации и связь	1 077
21 Информационно-консультационные услуги, в том числе	62 254
21.01 ИТ консалтинг; 21.02 Бухгалтерский консалтинг и аудит; 21.03 Управленческий консалтинг, прочие управленческие расходы	31 160
21.04 Юридические расходы	27 724
21.07 Представительские расходы	3 370
24.04 Налог транспортный	14
41 Земельный банк (содержание)	5 714
51 Амортизация	3 732
Итого по стр. 2220	319 190

Коммерческие расходы составили 528 220 тыс. руб. (стр. 2210 Отчета о финансовых результатах), расшифровка представлена в Таблице 19

Таблица 19 (тыс.руб.)

Статья затрат	Сумма
Информационно-консультационные услуги	2 326
Субсидирование ипотеки	8 239
Результатское (брокерское) вознаграждение	21 166
Эксплуатационные расходы	509
Расходы на содержание офиса	14 228
Амортизация	2 444
Реклама и маркетинг	479 308
Итого по стр. 2210	528 220

Расходы по элементам затрат за 2018-2019гг. представлены в Таблице 20.

Таблица 20 (тыс. руб.)

Наименование показателя	за 2019г.	за 2018г.
Материальные затраты	15 242	144
Расходы на оплату труда	137 597	85 598
Отчисления на социальные нужды	31 202	22 129
Амортизация	7 158	6 757
Прочие затраты	710 211	292 585
Итого по элементам	901 410	407 213



Фактическая себестоимость проданных товаров	4 049 866	176 379
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	4 951 276	407 213

Прочие расходы (Таблица 21) (стр.2330 и 2350 Отчета о финансовых результатах) в 2019 г. составили 6 759 927 тыс. руб. в т.ч.:

Таблица 21 (тыс. руб.)

Статья затрат	Сумма	НДС	Сумма без НДС.	Стр. 2330.	Стр. 2350
Земельный налог	32 567	-	32 567	-	32 567
Комиссия банка	8 202	-	8 202	-	8 202
Стоимость проданных ОС	48 883	5 028	43 856	-	43 856
Налог на имущество	4 659	-	4 659	-	4 659
Проценты к уплате за пользование кредитными, заемными средствами	1 140 508	-	1 140 508	1 140 508	0,00
Проценты к уплате по ценным бумагам	3 710 538	-	3 710 538	3 710 539	0,00
Расходы по уступкам прав требования долга, вытекающих из договоров займа	1 622 104	-	1 622 104	-	1 622 104
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	18 128	-	18 128	-	18 128
Расходы по выкупу проданных собственных акций	38 307	-	38 307	-	38 307
Прочие расходы	4 833	-	4 833	-	4 833
Расходы на благотворительность, прочие расходы не принимаемые в НУ	82 711	-	82 711	-	82 711
Прочие затраты на получение заемного финансирования	35 250	-	35 250	-	35 250
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности	8 366	-	8 366	-	8 366
Резерв по сомнительным долгам	9 899	-	9 899	-	9 899
Итого	6 764 955	5 028	6 759 927	4 851 047	1 908 881

4.15 Расчеты налога на прибыль

В бухгалтерском учете Общества отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

Временные и постоянные разницы, рассчитанные путем сопоставления данных бухгалтерского и налогового учета по статьям расходов и доходов отчетного периода, приводят к образованию «Постоянных налоговых обязательств (активов)» и «Отложенных налоговых активов и обязательств».

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто, соответственно в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Ставка расчета отложенных и постоянных налоговых активов (обязательств) составляет 20%.

В соответствии с ПБУ №18/02 сумма условного дохода за 2019 год составила 503 991 тыс. руб.



Структура постоянных налоговых активов и обязательств за 2019 г. представлена в Таблице 22.

Расшифровка постоянных налоговых активов и постоянных налоговых обязательств, оказавших влияние на сумму налога на прибыль за 2019 год (стр. 2421 Отчета о финансовых результатах)

Таблица 22 (тыс. руб.)

Показатели	Сумма	Постоянное налоговое обязательство
Благотворительный взнос	49 750	9 950
Резерв по сомнительным долгам	9 899	1 980
Штрафные санкции	418	84
Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности (не принимаемые для ННП)	8 065	1 613
Прочее, в т.ч. реклама сверх норм, корпоративные мероприятия	52 362	10 472
Итого ПНО:	120 494	24 099

Возникновение отложенных налоговых активов связано с получением в будущем экономической выгоды, в виде уменьшения платежей в бюджет по сравнению с суммой налога, исчисленной от бухгалтерской прибыли. Величина отложенного налогового актива за 2019 г. уменьшилась на 261 173 тыс. рублей, за счет уменьшения налоговых платежей в текущем налоговом периоде. Структура отложенного налогового актива (стр. 2450 Отчета о финансовых результатах) за отчетный 2019 год представлена в Таблице 23.

Таблица 23 (тыс. руб.)

Виды ОНА	Остаток на 01.01.2019	Оборот за период		В стр.2450	Остаток на 31.12.2019
		Возникло ОНА	Погашено ОНА		
Дебиторская задолженность	-	9 240	9 240	-	-
Незавершенное производство	-	472	1 284	(812)	-
Основные средства	-	2	-	2	2
Оценочные обязательства и резервы	1 390	1 715	2 386	(672)	1 566
Расходы будущих периодов	2 129 584	3 089	266 545	(263 456)	1 868 233
Убыток текущего периода	-	372 900	372 900	-	-
Итого	2 130 974	387 417	652 355	(264 938)	1 869 801

Величина отложенных налоговых обязательств предполагает уменьшение налоговых платежей в текущем периоде, но увеличивает в последующем суммы, подлежащие внесению в бюджет. По итогам 2019 г. величина отложенного налогового обязательства уменьшилась на 586 тыс. руб. Структура отложенного налогового обязательства (стр. 2430 Отчета о финансовых результатах) представлена в Таблице 24.

Таблица 24 (тыс. руб.)

Виды ОНО	Остаток на 01.01.2019	Оборот за период		В стр. 2430	Остаток на 31.12.2019
		Погашено ОНО	Возникло ОНО		
Внеоборотные активы	-	199	63	136	-
Готовая продукция	-	15	43	(28)	28
Дебиторская задолженность	-	2 258	1 925	334	-
Доходные вложения в материальные ценности	-	-	3	(3)	3
Материалы	-	1	3	(2)	2
Незавершенное производство	-	28	28	0	-
Нематериальные активы	-	-	-	-	-



Основные средства	45	141	118	22	184
Расходы будущих периодов	-	1 510	0,00	1 510	-
Итого	45	4 152	2 183	1 969	217

V. Прочая информация, требующая раскрытия в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества за 2019 г.

5.1 Аффилированные лица

Полный список аффилированных лиц представлен в Приложении № 1 к настоящим Пояснениям.

5.2 Прибыль на одну акцию

Прибыль отчетного периода составила 1 914 673 тыс. рублей.

Средневзвешенное количество обыкновенных обращающихся акций за 2019 г. составило 41 220 793 акций.

Базовая прибыль на акцию составила 0,05 тыс. руб.

5.3 Операции со связанными сторонами

Характер операций со связанными сторонами (аффилированными лицами) указан в таблице № 25

Перечень операций со связанными сторонами, осуществленных в 2019 году

Таблица 25 (тыс.руб.)

Контрагенты	Вид расчетов	Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED	Договоры займа, прочие расчеты	788 133	1 577 029		544
	Увеличение уставного капитала	793 593	793 593		
Onigomati Investment Limited	Договоры займа	732 973	5 547 849		
	Увеличение уставного капитала	9 475 223	9 476 802		1 580
OPIN CAPITAL INC.	Договоры займа, прочие расчеты	6 272	6 140	1 161 223	
Агрорезерв ООО	Договоры займа, прочие расчеты	3 427	3 316	3 358	
АЙФМ ООО	Договоры займа, прочие расчеты	16 043 758	6 143 443	9 900 314	
БИЗНЕС ГРУПП ООО	Договоры займа, прочие расчеты	3 279 558	1 637 071	5 983 857	
	Расчеты по Д/Д	2 060 928	1 030 464	1 030 464	
БОРТНЕРСКИЙ АРТЕМ ВЛАДИМИРОВИЧ	Продажа акций	871	871		
ВАЛЬДА ООО	выкуп земельного участка	2 500			
ВЯТСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ООО	Расчеты по вкладу в УК, прочие расчеты	53		53	
ГЕЛИОС ИНВЕСТМЕНТС ООО	Расчеты по вкладу в УК	100	100		
Глобал Групп, ООО Специализированный застройщик	Договоры займа	238 273		238 273	
ГЛОБУС ХОЛД ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	Договоры займа	34 415	142 569	108 154	
	Договоры агентирования, оказания услуг	140 831	142 569	2 988	4 726



ИНВЕСТ НЕДВИЖИМОСТЬ ООО (ИНН 7707526672)	Договоры займа	3 620	4 000	10 397	
ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ООО	Договоры займа	110 417	0,00	110 417	
	Договоры агентирования, оказания услуг	33 315	35 156		1 842
ИНГРАД АО	Договоры займа	10 507 030	10 525 783	18 753	
	выкуп долей в УК дочерних компаний	679 771	679 797	0,00	
	выкуп займов дочерних компаний	13 425 362	12 504 646	0,00	
	Договоры агентирования, оказания услуг	26 025	26 025		
Инград Девелопмент, ООО Специализированный застройщик	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	1 725	10	1 715	
ИНГРАД НЕДВИЖИМОСТЬ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	402 894	466 878		52 322
	Договоры уступок прав требования по ДДУ	2 485 854	3 516 318		1 030 464
ИНГРАД НОВОСТРОЙКИ ООО	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	113	10	103	
ИНГРАД ПОЙНТ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	28 115	27 942	196	11
	Договоры займа	238 962		238 962	
ИНГРАД-КАПИТАЛ ООО	Договоры агентирования, оказания услуг	240 000	12 870	240 719	12 870
	Договоры займа	1 649 197	424 540	1 620 332	
	Договоры уступок прав требования по договорам займа	10 480 000		10 480 000	
ИР ДЭВЕЛОПМЕНТ ООО	Договоры генподряда	2 334 161	1 975 278	359 312	
	Договоры займа	438 670	89 905		15 197
Катуар, ООО Специализированный Застройщик	Договоры агентирования, оказания услуг	15 053		28 649	
	Договоры займа	40 601		40 601	
	Договоры уступок прав требования по договорам займа			3 559 064	
КЛИНСЕЛЬХОЗАГРО ООО	Договоры займа	28 585		28 585	
КОНЦЕРН РОССИИМ ООО	Договоры займа	3 900 596	3 900 596		
КП МАРТЕМЬЯНОВО ООО	Покупка ЗУ	23 500	90	79	240
	Договоры займа	10 230	10	0	
ЛЕВ ООО (ИНН 5047119811)	Договоры займа	242 080		242 080	
ЛИДЕР ГРУПП ООО	Договоры займа	444		444	
МАСТЕРВИЛЛ ООО	Договоры займа	467 749	4 800	462 949	
О-ГОРОД ООО	Договоры займа, расчеты по вкладу в УК	2 102	100	2 002	
ОПИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	Договоры уступки прав	76 385	1 307		3 525
ОПИИ ИНЖИНИРИНГ ООО	Договоры уступки прав			908 899	
ОСЕННИЙ КВАРТАЛ ООО	Договоры займа	3 503 864	1 908 761	1 914 215	
	выкуп долей в УК дочерних компаний	1 897 998	1 897 998		
ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ ООО	Договоры займа	117 106	65 832	905 910	
	ДДУ и аренда	4 084	3 532	590 689	
ПАО Московский Кредитный Банк	кредитные договоры, депозиты, банковские услуги	23 150 242	23 134 398		2 858 525
ПЕСТОВО ООО	договоры займа, хоз. Договоры	33 725	504 493	310 252	



Поселёнов П.А.	Продажи акций	22 621	22 621		
ПРЕЗИДЕНТ ООО	Договоры займа	49 769		49 769	
ПРОЕКТ КАПИТАЛ ООО	Договоры займа, финансовые операции	21 003	409		203 395
ПРОСПЕКТ ООО (ИНН 7704646989)	Договоры займа	109 246	229 399	468 830	
ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА ООО	Договоры займа	3 078 001		3 078 001	
РАЗВИТИЕ БУДУЩЕГО, ООО	Договоры займа	1 255	726	732	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК					
СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК ООО	Договоры займа	198 386		198 386	
СИГМА-ХАУС ООО	Договор аренды		3 359		3 359
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МАРТЕМЬЯНОВО" ООО	Договоры соинвестирования	18 500	1 373 724	590 679	
	выкуп долей в УК дочерних компаний, финансовые операции	2 110 949	3 597 694		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК НАГОРНЫЙ ООО	Договоры займа, уступка прав	730 076	703	729 374	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИМОНОВСКАЯ ООО	Договоры займа	323 284	211 210	82 075	
СТРОЙ БИЗНЕС ГРУПП ООО	Уступки прав требования	2 349 903	2 274 618	75 286	
СТРОЙСИТИ ООО (ИНН 5029189171)	Договоры займа	46 194	500	45 694	
ТЕКТУМ ООО	Договоры займа	75 368		75 368	
ТИМОНИНО ООО	Договоры займа	185 969	342 521		
ТОРГОВЫЙ ДОМ ИНГРАД ООО	Расчеты по вкладу в УК	20 000	20 000		
ТОРПЕДО МОСКВА АО ФК	Договоры займа	102 705	0,00	102 705	
	Договоры услуг	17 750	22 795		5 045
ТРОИЦКОЕ ПОДВОРЬЕ ООО	Хоз.договор			3 404	
ФЛАГМАН ООО (7719515280)	Договоры займа	1 684 450		1 684 450	
ФОРТУНА ООО	Договоры займа	9 859		9 859	
Эко-Полис, ООО	Договоры займа	1 367 908	1 053 465	601 145	
Специализированный застройщик	Договоры аренды, агентирование, уступка прав	7 016 915	1 012 304	6 009 465	
ЭКО-ЦЕНТР ООО	Договоры займа	14 376	15 951	4 835	

Выплата вознаграждений основному управленческому персоналу – 62 022,9 тыс. руб, в том числе:
Выплаты членам совета директоров 6 321,8 тыс.руб.

Сумма начисленных страховых взносов составила 6 977,40 тыс. руб.

Существенное увеличение выплат связано с расширением штата основного управленческого персонала. В штат приняты вице-президенты по проектному управлению, по взаимодействию с органами власти и реновации, комплексного развития территорий, организационному развитию персонала.

5.4 Информация по сегментам

Основой для определения отчетных сегментов, является информация о продукции Общества, а также об оказываемых Обществом услугах.

Общество ведет деятельность на территории г. Москвы и Московской области и рассматривает ее как единый географический сегмент.

Общество выделяет два основных операционных сегмента;

- Земельные участки, приобретенные (планируемые) для продажи;



- Объекты недвижимости – квартиры, коттеджи и т.д.), приобретенные (планируемые) для продажи. В 2019 году сегмент «Объекты недвижимости» был расширен за счет добавления нежилых помещений: машиномест в подземных паркингах, кладовых и офисно-торговых помещений. Информация о суммах основных составляющих сегмента «Объекты недвижимости» по группам объектов приведена в таблицах 18 и 22

Общество осуществляет другие виды деятельности, которые не образуют отдельных отчетных сегментов (осуществление финансово-инвестиционной деятельности, оказание консультационных услуг, аренда объектов недвижимости и т.д.). Указанные виды деятельности объединяются Обществом по сегменту «Прочие» и информация по основным составляющим приведена в таблицах 18 и 22.

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2019 г. представлена ниже в таблице 26:

Таблица 26 (тыс.руб.)

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи, прочая недвижимость	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	163 236	8 943 657	1 025 856	10 132 749
%	1,61%	88,26%	10,12%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	241 090	2 779 326	1 029 450	4 049 866
%	5,95%	68,63%	25,42%	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	(77 854)	6 164 331	(3 594)	6 082 883
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	

Информация о показателях отчетных сегментов Общества за 2019 г. представлена ниже (тыс. руб.):

Таблица 27

Показатель/Наименование сегмента	Земельные участки	Объекты недвижимости - квартиры, коттеджи	Прочие	Всего
Выручка (по сегменту)				
(тыс. руб.)	47 523	143 690	19 671	210 884
%	22,54%	68,14%	9,33%	100
Себестоимость продаж (по сегменту)				
(тыс. руб.)	17 235	159 144	-	176 379
%	9,77%	90,23%	-	100
Валовая прибыль (убыток) сегмента				
(тыс. руб.)	30 288	(15 454)	19 671	34 505
Расходы, не распределенные по сегментам	x	x	x	230 834



5.5 События после отчетной даты.

Общество, 06.03.2020 г. приняло решение разместить выпуск облигаций серии 002P-02:

объем выпуска – 15 млрд.руб.;

номинальная стоимость 1 облигации – 1 000 руб.;

цена размещения – 100% от номинала;

срок обращения – 10 лет;

купонный период – 182 дня

11.03.2020 г. биржевые облигации размещены, привлечено 15 млрд средств, ставка 1-го купона 8,5%

5.6 Заявления о намерениях.

Общество заявляет, что не имеет намерения в 2020 году прекратить какой-либо вид деятельности. Общество намерено расширить инвестиционно-девелоперскую деятельность, для чего проводятся исследования рынка недвижимости.

Президент компании

Поселёнов П.А.

« 30 » марта 2020 года