



ГODOVOЙ ОТЧЕТ
2019



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

Нам важно ваше мнение о Годовом отчете ПАО «ИНГРАД» за 2019 год. Пожалуйста, направляйте свои комментарии и отзывы по адресу: ir@ingrad.com



СОДЕРЖАНИЕ

О КОМПАНИИ

Обращение Председателя Совета директоров	4
Обращение Президента	5
«Инград» сегодня	6
Миссия, ценности, философия	8
Краткая история	9
Ключевые события 2019 года	10
Рейтинги и награды	12
Структура ГК «Инград»	14

2

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Система корпоративного управления	126
Общее собрание участников	128
Деятельность Совета директоров	128
Работа Совета директоров в 2019 году	129
Совет директоров и топ-менеджмент	130
Комитеты при Совете директоров	138
Корпоративный секретарь	139
Отчет Совета директоров о результатах развития в 2019 году по основным направлениям деятельности	140
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации	142
Система управления рисками и внутреннего контроля	144
Аудиторы Общества	146
Информационная политика	146
Деятельность на рынках капитала	147
Дивидендная политика	147

124

ОБЗОР РЫНКА

Топ-100 компаний России по капитализации	18
Макросанализ	20
Динамика показателей строительной отрасли	26
Динамика развития отрасли	30
Москва	32
Новая Москва	41
Московская область	42

16

ПРОЕКТЫ «ИНГРАД»

Развитие территории Даниловского района	150
Реконструкция спортивного комплекса им. Ф.А. Стрельцова	152
Симоновская набережная	154
ЖК RiverSky	156
ЖК FORIVER	158
ЖК FORIVER RESIDENCE	160
ЖК на Адмирала Макарова	162
ЖК на Лужнецкой набережной	164
ЖК TorHILLS	166
ЖК «Серебряный парк»	168
ЖК «Новочеремушкинская, 17»	170
ЖК «Лесопарковый»	172
ЖК «Преображение»	174
ЖК «КутузовGRAD I»	176
ЖК «КутузовGRAD II»	178
ЖК «Михайлова, 31»	180
ЖК VAVILOVE	182
ЖК «Вятская»	184
ЖК «Филатов Луг»	186
ЖК «Одинград», Кварталы «Центральный» и «Лесной»	188
ЖК «Одинград», Квартал «Семейный»	190
ЖК «Новое Медведково»	192
ЖК «Новое Пушкино»	194
ЖК VESNA I, II	196
ЖК VESNA III	198
ЖК в поселке Развилка	200
ЖК «Авентин»	202
Коттеджные поселки	204
Коттеджный поселок «Хлябово»	206
ЖК «Павловский квартал»	208
Индустриальный парк «Ларёво»	210

148

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

Стратегические ориентиры до 2024 года	50
Операционная бизнес-модель	52
Приоритетные направления деятельности	54
Перспективы развития Общества	56
Портфель проектов «Инград»	58
Знаковые проекты 2020 года	60
Развитие портфеля проектов	66
Продукт «Инград»	68
Уникальность продукта	79
Проектирование и строительство	82
Вклад в развитие Московского региона	90
Продажи, Положение ГК «Инград» в отрасли	94
Инструменты продаж	102
Бренд и реклама	104
Шоурумы и офисы продаж	108
Клуб привилегий «Инград»	110
Клиентский сервис	112
Кадровая политика	114

48

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Результаты по МСФО	118
Долг и финансовая стратегия	120
Земельные активы	122

116

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2019 год	214
Приложение 2. Использование энергетических ресурсов	269
Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	270
Приложение 4. Отчет о соблюдении принципов и рекомендации Кодекса корпоративного управления	314
Приложение 5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	330

212

Предварительно утвержден Советом директоров

Утвержден годовым общим собранием акционеров ПАО «Инград»

(Протокол Общего собрания акционеров № _____ от _____ 2020 г.)

Президент ПАО «ИНГРАД»

П.А. Поселёнов

Обращение Председателя Совета директоров	4
Обращение Президента	5
«Инград» сегодня	6
Миссия, ценности, философия	8
Краткая история	9
Ключевые события 2019 года	10
Рейтинги и награды	12
Структура ГК «Инград»	14

О КОМПАНИИ

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПАО «ИНГРАД» РОМАНА ИВАНОВИЧА АВДЕЕВА

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА ПАО «ИНГРАД» ПАВЛА АЛЕКСАНДРОВИЧА ПОСЕЛЁНОВА



КОМПАНИЯ ВОШЛА В ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПО ОБЪЕМУ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РОССИИ И ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО
В РЕЙТИНГЕ КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ
МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ И ИНВЕСТОРЫ!

Прошедший 2019 год был знаменательным для ПАО «ИНГРАД»: Компания вошла в Топ-5 застройщиков по объему текущего строительства в России и занимает второе место в рейтинге крупнейших застройщиков Москвы и Московской области. «Инград», безусловно, является крупным игроком девелоперского рынка.

Компания представлена практически во всех сегментах рынка, покупателям предложен широкий выбор жилья по локациям и бюджету при неизменно высоком качестве.

Успехи «Инград» отмечены и экспертами рынка, мне было особенно приятно получить международную награду European Property Awards 2019 за лауреатов премии – два жилых квартала в Москве – RiverSky и «Серебряный парк».

Этот год стал эффективным: впервые за всю деятельность ПАО «ИНГРАД» по итогам распределения прибыли за 2019 год и I квартал 2020 года Совет директоров рекомендовал произвести выплату дивидендов акционерам Компании. Это свидетельствует о новом этапе в развитии Публичного акционерного общества и соответствии выстроенной корпоративной системы управления высшим международным стандартам.

АВДЕЕВ
Роман Иванович
Председатель Совета директоров



В 2019 ГОДУ КОМПАНИЯ ВПЕРВЫЕ ВОШЛА
В ЕЖЕГОДНЫЙ РЕЙТИНГ 200 КРУПНЕЙШИХ
ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ И В ТОП-10
САМЫХ НАДЕЖНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ В РОССИИ
ПО ВЕРСИИ FORBES

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Группа компаний «Инград» в 2019 году продолжила уверенное и поступательное развитие: завершено строительство 26 новых домов в жилых кварталах Группы, эти корпуса включают более 5 тыс. квартир. Также построены и открыты в 2019 году два детских сада – почти на 200 маленьких жителей кварталов ГК «Инград».

Компания стремительно развивается: на 1 января 2020 года объем текущего строительства составил более 1,4 млн м², что более чем в 2,2 раза превосходит показатели начала 2019 года.

Объем продаж недвижимости вырос на 28% в сравнении с 2018 годом и достиг 63 млрд руб., объем ввода в эксплуатацию в отчетном периоде увеличился до 359 тыс. м². Выручка Компании увеличилась в 2,3 раза и составила 56,8 млрд руб. EBITDA за 2019 год достигла 5,6 млрд руб.

Мы вывели в продажу 635 тыс. м² жилой недвижимости в четырех новых проектах и более чем в 30 корпусах уже реализуемых проектов. Среди них знаковый для города и Компании ЖК RiverSky на Симоновской набережной Москвы-реки.

Заключены соглашения о проектном финансировании строительства с использованием эскроу-счетов с рядом крупнейших российских банков: Сбербанком, ВТБ, ДОМ.РФ.

Все новые проекты Компании обеспечены лимитами по финансированию и реализуются по выгодной и безопасной для покупателей схеме с использованием эскроу-счетов.

ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович
Президент, член Комитета по стратегии

ГК «Инград» продолжила активное сотрудничество с ведущими российскими банками по развитию широкого круга услуг и ипотечному кредитованию, в том числе таких инструментов, как программа по использованию материнского капитала, «Военная ипотека от INGRAD», «TRADE-IN от INGRAD», «TRADE-IN по военной ипотеке», «Обратный выкуп от INGRAD», рассрочка, а также различные субсидии в рамках господдержки.

В 2019 году Компания впервые вошла в ежегодный рейтинг 200 крупнейших частных компаний России и в Топ-10 самых надежных девелоперов в России по версии Forbes. При этом ГК «Инград» возглавила пятерку самых быстрорастущих участников рейтинга.

Те изменения, которые мы осуществили в 2019 году и продолжаем реализовывать сейчас (перевод всех проектов на BIM и автоматизация функций управления, развитие мощного собственного генподрядчика), станут прочным фундаментом бесперебойной и эффективной работы Компании.

2020 год уже стал серьезной проверкой прочности Компании в условиях нестабильной рыночной ситуации. Это новые вызовы, но и новые возможности для нас. Мы вступаем в этот период подготовленными, с сильной и профессиональной командой единомышленников, интересным и солидным портфелем проектов и идей.

«ИНГРАД» СЕГОДНЯ

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛЬЯ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

2,3 МЛН М²

объем портфеля Компании
на конец 2019 года (NSA), из них

1,3 МЛН М²
в Москве

24 ПРОЕКТА

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

15 ДОМОВ **359** ТЫС. М²

ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОСТИ

63 МЛРД РУБ.
▲ 28%
к 2018 году

ВЫВЕДЕНО В ПРОДАЖУ
В 2019 ГОДУ

635 ТЫС. М²

4 НОВЫХ ПРОЕКТА

30 НОВЫХ КОРПУСОВ
в уже строящихся проектах

ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

59 МЛРД РУБ.
▲ 35%
к 2018 году

430 ТЫС. М²
▲ 19%
к 2018 году

МОСКВА

39 МЛРД РУБ.

199 ТЫС. М²

МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

20 МЛРД РУБ.

231 ТЫС. М²

ВЫРУЧКА ПО МСФО

56,8 МЛРД РУБ.

EBITDA ADJ

5,6 МЛРД РУБ.

EBITDA MARGIN

9,9%

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ
2019 ГОДА ПО МСФО

13,2 МЛРД РУБ.

операционный денежный поток
до уплаты налога на прибыль
и процентов с учетом поступлений
на эскроу-счета

(1,4) МЛРД РУБ.

составляет убыток за год

140 МЛН РУБ.

полученная прибыль по итогам
второго полугодия

МИССИЯ, ЦЕННОСТИ, ФИЛОСОФИЯ

НАША МИССИЯ

КТО-ТО
МЕНЯЕТ МИР,
А МЫ ЕГО
СТРОИМ

НАШИ ЦЕННОСТИ



СОЗДАНИЕ
ИДЕАЛЬНОЙ
ЖИЛОЙ СРЕДЫ



ЖИТЕЛИ
НАШИХ
КВАРТАЛОВ



ПОСТОЯННОЕ
РАЗВИТИЕ



ЭФФЕКТИВНАЯ
РАБОТА



КОМАНДА
ЕДИНОМЫШЛЕННИКОВ

НАША ФИЛОСОФИЯ

1

НАМ ВАЖНО СТРОИТЬ
НЕ ПРОСТО ЖИЛЬЕ –
ДЛЯ НАС ВАЖНО
СОЗДАВАТЬ ОБРАЗ
ЖИЗНИ

Нам важно создавать такие
проекты, которые формируют
**принципиально новый
подход к качеству жизни.**
И мы стараемся делать все
для этого.

2

МЫ ПРОТИВ БЕЗЛИКОСТИ
И ОДНОТИПНОСТИ

Каждый наш проект имеет
свое лицо и имя, в каждом –
уникальный подход
к архитектуре, дизайну
общественных зон, инженерным
и планировочным решениям,
благоустройству территории.

Мы стараемся **вкладывать
душу** во все наши проекты,
в каждом из них на первом
месте – живой человек,
а не холодный бетон
и квадратные метры.

3

МЫ СТАРАЕМСЯ ИДТИ
В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ

Для нас важно осваивать
и применять **самые
современные технологии
и материалы.**

Мы хотим **задавать вектор
качественного развития**
отрасли.

Мы верим, что наши здания
станут **эталоном будущего
строительства** для других.

4

МЫ ВОПЛОЩАЕМ МЕЧТЫ
ЛЮДЕЙ В РЕАЛЬНОСТЬ

Наша бизнес-идея – это
**создание городских
кварталов, в которых хочется
жить**, в которых каждый сможет
быть счастливым.

КРАТКАЯ ИСТОРИЯ

«Инград» – одна из крупнейших
инвестиционно-девелоперских компаний
России, ведущая свою деятельность
с 2012 года, когда единственным
девелоперским активом основного
акционера ГК «Инград» ООО «Концерн
«РОССИУМ» была компания АО «Инград»,
занимавшаяся строительством жилья
массового сегмента в Московском регионе.



В 2016 году ООО «Концерн «РОССИУМ» приобрело компанию ПАО «ОПИН»,
а в 2017 году было завершено объединение девелоперских активов основного акционера
под единым брендом «Инград», совокупный портфель объектов жилой недвижимости Группы
составил почти 2,5 млн м².



Синергический эффект от объединения АО «Инград» с ПАО «ОПИН»
позволил создать мощный позиционный фундамент для Группы на рынке.
В 2017 году Компания ставила перед собой цель в кратчайшие сроки войти
в Топ-10 крупнейших девелоперов России.



В настоящее время ГК «Инград» специализируется
на строительстве жилых кварталов
и микрорайонов комфорт- и бизнес-класса
в Москве и Ближнем Подмоскowie, уделяя
особое внимание соблюдению сроков и качеству
строительства, формированию комфортной среды
для жителей, созданию доступной и разнообразной
образовательной, спортивной, бытовой
инфраструктуры.

С момента начала своей
деятельности **Группа построила
более 1 млн м² жилой
недвижимости**, обеспечив жильем
более 13 тыс. семей.

В настоящее время «Инград» ведет реализацию девятнадцати проектов
в Московском регионе на различных стадиях строительства: одиннадцать
проектов – в Москве, среди которых RiverSky, «Новочерёмушкинская, 17»,
TopHILLS, «Серебряный парк», «КутузовGRAD I», «КутузовGRAD II», VAVILOVE,
«Михайлова, 31», «Лесопарковый», «Преображение» и «Филатов Луг», и восемь –
в Московской области, в том числе масштабные проекты комплексного освоения
территорий «Новое Медведково», «Новое Пушкино» и «Одинград», состоящий
из трех кварталов – «Лесного», «Центрального» и «Семейного», а также VESNA,
«Авентин» и «Павловский квартал».

В 2019 году ГК «Инград» впервые вошла в ежегодный
рейтинг **200 крупнейших частных компаний России**
и в **Топ-10 самых надежных девелоперов в России**
по версии **Forbes**, при этом ГК «Инград» возглавила
пятерку самых быстрорастущих участников рейтинга.
В начале 2020 года «Инград» вошел в **Топ-100**
самых дорогих публичных российских компаний
по версии агентства «РИА Рейтинг», войдя в **Топ-3**
среди девелоперов.


По объему текущего строительства на начало 2020 года
«Инград» входит в **Топ-5 девелоперов России**
и **занимает второе место в Московском регионе.**
Девелоперский портфель Группы составляет 2,3 млн м²
жилой недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ

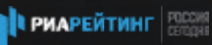
2019 ГОДА

ЯНВАРЬ

ГК «Инград» ввела в эксплуатацию ЖК VAVILOVE.


 Подробно о ЖК VAVILOVE на с. 182

ГК «Инград» вновь вошла в список самых дорогих публичных российских компаний по версии агентства «РИА Рейтинг».




ИЮЛЬ

ГК «Инград» начала строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на территории спорткомплекса «Торпедо» им. Э.А. Стрельцова.

 Подробно о спортивном кластере на с. 152


ФЕВРАЛЬ

Старт продаж в ЖК «КутузовGRAD II».

 Подробно о ЖК «КутузовGRAD II» на с. 178

МАРТ


Старт продаж в ЖК «Одинград». Квартал «Семейный».

 Подробно о ЖК «Одинград». Квартал «Семейный» на с. 190

ГК «Инград» провела масштабный розыгрыш призов среди своих покупателей.


АПРЕЛЬ

Старт продаж в ЖК «Одинград». Квартал «Лесной».

 Подробно о ЖК «Одинград. Квартал «Лесной» на с. 188

МАЙ

ГК «Инград» начала строительство дошкольного образовательного учреждения в ЖК «Лесопарковый».

 Подробно о ЖК «Лесопарковый» на с. 172

СЕНТЯБРЬ

«Инград» возглавил пятерку самых быстрорастущих частных компаний рейтинга Forbes.

Forbes

АВГУСТ

Школа в ЖК VESNA ГК «Инград» объявлена лучшей в Московской области в 2018 году.

«Инград» открыл крупнейший офис продаж в Московском регионе площадью 700 м² в ЖК «Одинград».


Группа компаний «Инград» открыла детский сад в ЖК «КутузовGRAD I».

ИЮНЬ

ГК «Инград» завершила заселение всех корпусов ЖК «КутузовGRAD I».


Старт новой рекламной кампании «Мой центр мира».

Старт продаж в ЖК RiverSky.

 Подробно о ЖК RiverSky на с. 156

ОКТАБРЬ

ГК «Инград» ввела в эксплуатацию ЖК «Михайлова, 31».

 Подробно о ЖК «Михайлова, 31» на с. 180

ЖК RiverSky и ЖК «Серебряный парк» стали лауреатами премии European Property Awards 2019–2020.



ГК «Инград» вошла в Топ-10 самых надежных российских застройщиков по версии Forbes.

Forbes

НОЯБРЬ

ГК «Инград» и Disney запустили рекламную коллаборацию накануне премьеры новых «Звездных войн».

ГК «Инград» запустила спецпроект в обновленном приложении «Яндекс.Метро».

ДЕКАБРЬ

Банк ДОМ.РФ и ГК «Инград» запустили программу «TRADE-IN с ипотекой».

«Инград» запустил для своих жителей мобильный «Личный кабинет».

ГК «Инград» завершила строительство ЖК «Новочерёмушкинская, 17».

 Подробно о ЖК «Новочерёмушкинская, 17» на с. 170

«Инград» помог достроить 16-летний долгострой ЖК «Академик-2» в Мытищах.

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

Два жилых квартала Группы компаний «Инград» в Москве – RiverSky и «Серебряный парк» – стали **лауреатами международной премии European Property Awards 2019–2020**; таким образом, авторитетное жюри оценило проекты Компании на соответствие самым высоким стандартам европейского качества. ЖК «Серебряный парк» победил в номинации Apartment, а ЖК RiverSky – в номинации Residential High-rise development.



ГК «Инград» впервые вошла в ежегодный рейтинг **200 крупнейших частных компаний России** по версии Forbes, заняв 176-е место, при этом «Инград» возглавил пятерку самых быстрорастущих участников рейтинга.

Номинация «Команда года: девелопер» в рамках премии WOW Awards 2019.

Президент ГК «Инград» Павел Поселёнов и Директор по маркетингу Анна Соколова вошли в **Топ-3 рейтинга, составленного в рамках профессиональной премии рынка недвижимости «Репутация»**; Гран-при премии за совокупность побед команды в отраслевых премиях и за личный вклад в развитие отрасли был присвоен Президенту ГК «Инград» Павлу Поселёнову.

ЖК RiverSky победил в престижной премии «Рекорды рынка недвижимости 2019» в номинации **«Премьера года»**, а архитектурная концепция ЖК RiverSky признана лучшей в номинации **«Проект года»** крупнейшей премии «Время инноваций – 2019». Также проект удостоен диплома Союза архитекторов России в номинации «Многофункциональные градостроительные ансамбли и комплексы».

Сразу два проекта «Инград» стали **победителями московской премии Urban Awards 2019**: в номинации «Жилой комплекс комфорт-класса» лучшим стал ЖК «КутузовGRAD I», «Премьерой года» признан флагманский проект ГК «Инград» – ЖК RiverSky.

«Инград» вновь вошел в список **самых дорогих публичных российских компаний** по версии агентства «РИА Рейтинг».

Победитель отраслевой премии RREF Awards 2019 в номинации **«Профессиональное признание – Девелопер года»**.



Сразу два топ-менеджера ГК «Инград» вошли в рейтинг «Топ-1000 российских менеджеров»:

- Президент ГК «Инград» Павел Поселёнов стал первым среди высших руководителей страны в строительной отрасли.
- Вице-президент ГК «Инград» Артём Бортневский стал первым среди финансовых директоров строительной отрасли.

Школа, построенная ГК «Инград» в ЖК VESNA, стала победителем первого конкурса лучших строительных проектов «Построено в Подмосковье» в номинации **«Школа года 2018 года»**.



Годовой отчет ПАО «ИНГРАД» получил награды международного конкурса **LACP Vision Awards Annual Report Competition** в четырех номинациях.

Буклет Годового отчета ПАО «ИНГРАД» за 2018 год удостоен бронзовой награды престижного международного конкурса **A'Design Award and Competition** в категории **Print and Published Media Design Award**.



European Property Awards 2019–2020
Apartment и Residential High-rise development



Urban Awards 2019
«Премьера года» и «Жилой комплекс комфорт-класса»



«Рекорды рынка недвижимости 2019»
«Премьера года»



RREF Awards 2019
«Профессиональное признание – Девелопер года»



WOW Awards 2019
«Команда года: девелопер»



Forbes
200 крупнейших частных компаний России



«Время инноваций – 2019»
«Проект года»



«РИА Рейтинг»
Список самых дорогих публичных российских компаний









A'Design Award and Competition
Print and Published Media Design Award



LACP Vision Awards Annual Report Competition
Silver Winner Worldwide / Top 50 / Top 20 Russian Reports / Technical Achievement Award

ОСНОВНЫЕ АКЦИОНЕРЫ «ИНГРАД»

<div> <div>  <div> <div>Концерты</div> <div>Россиум</div> </div> </div> <div> <p>Многопрофильный диверсифицированный инвестиционный холдинг с фокусом на таких отраслях, как финансы, девелопмент, добыча природных ресурсов, коммерческая недвижимость.</p> </div> </div>	<div> <div> <div>2,9</div> <div>трлн руб.</div> </div> <div> <div>консолидированные</div> <div>совокупные активы по МСФО</div> <div>на 31.12.2019</div> </div> </div>	<div> <div> <div>11,9</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>совокупный доход</div> <div>за 2019 год</div> </div> </div>	<div> <div> <div>213,5</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>совокупный капитал по МСФО</div> <div>на 31.12.2019 (с учетом доли неконтролирующих акционеров)</div> </div> </div>	
<div> <div>  <div>МКБ</div> </div> <div> <p>Крупнейший региональный частный коммерческий банк с участием международного капитала. Акции банка торгуются на Московской бирже и включены в состав индекса ММВБ.</p> </div> </div> <div> <div> <div>2,4</div> <div>трлн руб.</div> </div> <div> <div>совокупные активы по МСФО</div> <div>на 31.12.2019</div> </div> </div> <div> <div> <div>15</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>совокупный доход</div> <div>за 2019 год</div> </div> </div> <div> <div> <div>>175</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>рыночная капитализация</div> <div>на 31.12.2019</div> </div> </div>	<div> <div>  <div>Эволюция</div> </div> <div> <p>Пенсионные активы. 03.04.2020 завершена реорганизация в форме присоединения АО «НПФ Согласие» к АО «НПФ Эволюция».</p> </div> </div> <div> <div> <div>247</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>совокупные активы объединенных компаний на 31.12.2019</div> </div> </div> <div> <div> <div>13,21%</div> </div> <div> <div>доходность средств пенсионных накоплений АО «НПФ Эволюция»</div> <div>в 2019 году</div> </div> </div> <div> <div> <div>12,21%</div> </div> <div> <div>доходность средств пенсионных резервов АО «НПФ Эволюция»</div> <div>в 2019 году</div> </div> </div>	<div> <div>  <div>МЕТРИКА</div> </div> <div> <p>Инвестиционный фонд в сегменте коммерческой недвижимости, владеющий и управляющий офисами классов А+/А и В+, среди которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neva Towers, • Mercedes-Benz Plaza, • Art Gallery Business Park. </div> </div> <div> <div> <div>119</div> <div>тыс. м²</div> </div> <div> <div>совокупная площадь объектов</div> </div> </div>	<div> <div>  <div>IFM</div> </div> <div> <p>Ведет деятельность по сдаче в аренду, обслуживанию и эксплуатации нежилого фонда на территории Москвы и Московской области.</p> </div> </div> <div> <div> <div>>200</div> <div>тыс. м²</div> </div> <div> <div>совокупная площадь объектов</div> </div> </div> <div> <div> <div>6</div> <div>ОБЪЕКТОВ</div> </div> <div> <div>коммерческой недвижимости</div> </div> </div>	<div> <div>  <div>РЕГИОН</div> <div>ГРУППА КОМПАНИЙ</div> </div> <div> <p>Группа УК «РЕГИОН» – одна из крупнейших частных инвестиционных групп России. Более 20 лет работает во всех сегментах финансового рынка, формируя успешные решения для институциональных, корпоративных и частных клиентов.</p> </div> </div> <div> <div> <div>833</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>объем активов</div> <div>в доверительном управлении Группы на 31.12.2019</div> </div> </div> <div> <div> <div>1</div> <div>трлн руб.</div> </div> <div> <div>Стоимость контролируемого спецдепозитарием имущества</div> <div>на 31.12.2019</div> </div> </div> <div> <div> <div>1-е МЕСТО</div> </div> <div> <div>среди ведущих операторов фондового рынка по объему клиентских операций (апрель 2020 года, ПАО Московская Биржа)</div> </div> </div> <div> <div> <div>2-е МЕСТО</div> </div> <div> <div>в рейтинге крупнейших организаторов России по объему размещений рыночных облигаций (без учета собственных выпусков, 2019 год, Cbonds)</div> </div> </div> <div> <div> <div>606</div> <div>млрд руб.</div> </div> <div> <div>Объем пенсионных активов НПФ под управлением на 31.12.2019</div> </div> </div> <div> <div> <div>3-е МЕСТО</div> </div> <div> <div>в рейтинге крупнейших управляющих компаний России по общему объему средств в управлении (I кв. 2020 года, RAEX)</div> </div> </div>

ПАО «ИНГРАД»

СТРОИТЕЛЬСТВО

ООО «ИР Девелопмент»
Генеральный подрядчик
по проектам Компании

ООО «СтройСити»
Собственный генподрядчик

ООО «Торговый дом Инград»
Поставщик материалов на проекты «Инград»

ПРОДАЖИ

ООО «Инград Новостройки»
Агентство недвижимости, осуществляющее
реализацию всех проектов Группы

ООО «Инград Недвижимость»
Собственник квартир, выкупленных
по программе TRADE-IN

УПРАВЛЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКАМИ

ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»
Управляющая компания. Осуществляет
функции единоличного исполнительного
органа в компаниях-застройщиках

**СЛУЖБА
ЗАКАЗЧИКА**

ООО «Инград»
Технический заказчик
по проектам Компании

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

ООО «ПРОСПЕКТ»
Управление земельными активами
Группы и их реализация

КОМПАНИИ-ЗАСТРОЙЩИКИ ПО ПРОЕКТАМ

ООО «Специализиро-
ванный застройщик
Симоновская»
ЖК FORIVER

ООО «Эко-Полис»
ЖК RiverSky

ООО «Специализированный застройщик Нагорный»
ЖК TopHILLS

ООО «Серебряный парк»
ЖК «Серебряный парк»

ООО «Глобал Групп»
ЖК «Преобразование»

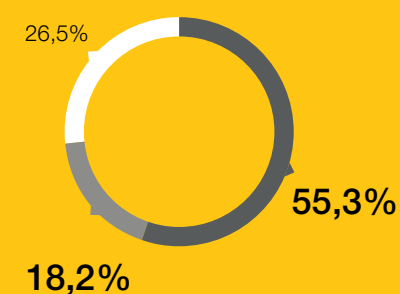
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»,
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»
ЖК «KUTY30BGRAD II»

ООО «Просторная
долина»
ЖК «Одинград».
Кварталы «Центральный»,
«Лесной» и «Семейный»

ООО «Флагман»
ЖК «Новое Пуш

ООО «Бизнес Групп»
ЖК «Филатов Луг»

» ООО «Строй
Бизнес Групп»
ЖК «Лесопарковый»



● Концерн «РОССИУМ» ● ГК «РЕГИОН» ● Другие

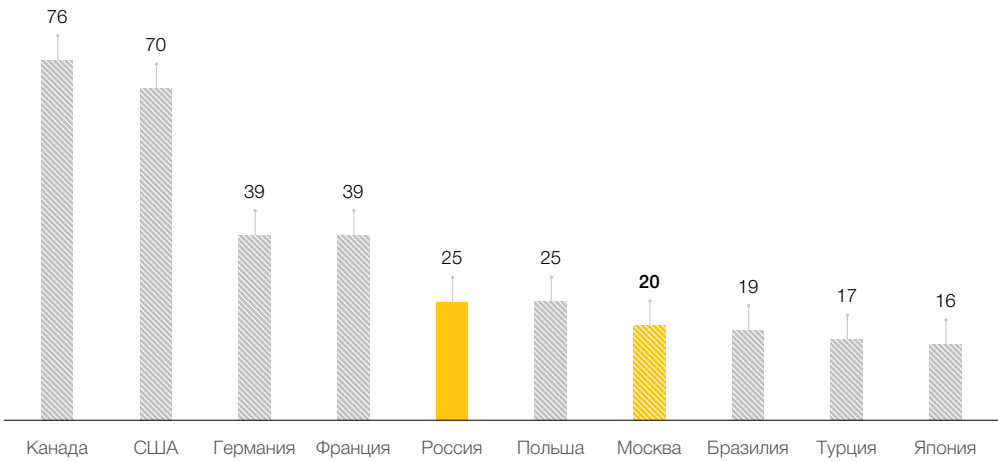
Топ-100 компаний России по капитализации	18
Макроанализ	20
Динамика показателей строительной отрасли	26
Динамика развития отрасли	30
Москва	32
Новая Москва	41
Московская область	42

ОБЗОР РЫНКА

МАКРОАНАЛИЗ

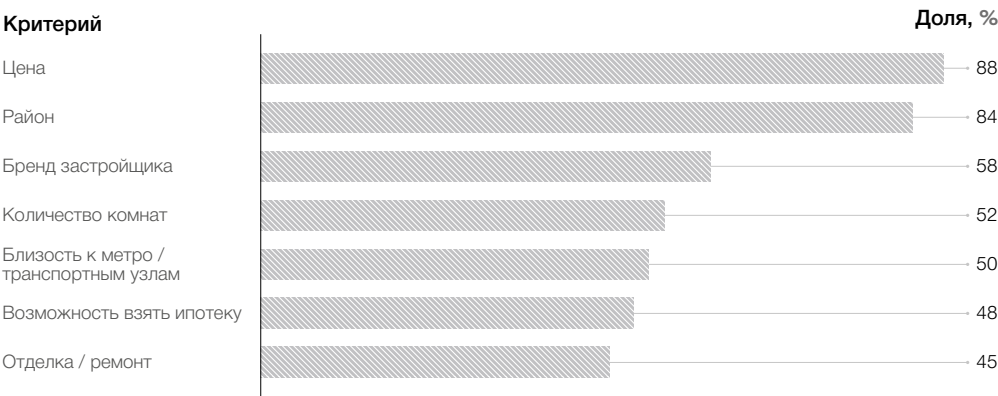
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В СТРАНАХ МИРА В 2019 ГОДУ¹, м² на человека



По расчетам ДОМ.РФ, увеличить среднюю обеспеченность граждан жильем до 30 м² на человека к 2024 году, что является задачей, заявленной в Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года, возможно при увеличении объемов строительства в России до 120 млн м² в год – ориентире, задача по достижению которого поставлена Президентом Российской Федерации¹.

ЗНАЧИМОСТЬ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРИ ВЫБОРЕ КВАРТИРЫ В 2019 ГОДУ²

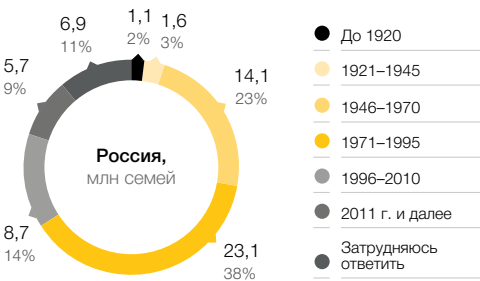


Обеспеченность жильем в России – одна из наиболее низких среди стран мира, а показатель Москвы – самый низкий по стране, невзирая на то, что Москва является одним из мировых лидеров по плотности застройки; перспектива сложившейся ситуации усугубляется высокой долей построек, возведенных более полувека назад, состояние которых в ближайшей перспективе станет аварийным; для рынка это говорит о высоком потенциале и значительном отложенном спросе. Также это стало триггером для запуска масштабной программы московской реновации, предусматривающей снос к 2032 году более 5,1 тыс. пятиэтажек по всему городу и строительство взамен нового жилья, превышающего сносимое вдвое. Предполагается, что в новое жильё смогут переехать 1,6 млн человек. Всего на программу реновации будет выделено 3 трлн руб.

Рынок первичной недвижимости в Москве высококонкурентен и характеризуется высокодиверсифицированным предложением, что делает его рынком потребителя, для которого все большую роль начинают играть качественные характеристики приобретаемого жилья и дополнительные опции, хотя главным фактором в целом по рынку остается цена, однако теперь она не является единственным определяющим фактором, как это было некоторое время назад. В сегментах бизнес-класса и класса дёлюкс важную роль также играет престижность района, его экология и транспортная доступность.

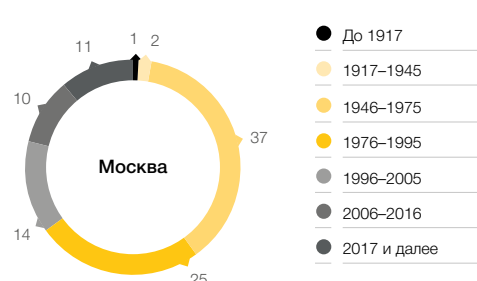
В 2019 году восходящий тренд на наличие чистовой отделки оказывал все большее влияние на структуру спроса и серьезно стимулировал уровень продаж в новостройках. Особенно это проявляется в комфорт- и бизнес-классе и позволяет сэкономить порядка 30–40% на стоимости ремонта. Также все больший вес в палитре определяющих факторов приходится на бренд и надежность застройщика.

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ ПО ПЕРИОДУ ПОСТРОЙКИ¹, млн семей, %



60% жилищного фонда Москвы представлено старыми и типовыми постройками 1917–1995 годов. При этом постройки образца 1995–2014 годов фактически являются устаревшим продуктом в сравнении с домами, возводимыми в настоящее время.

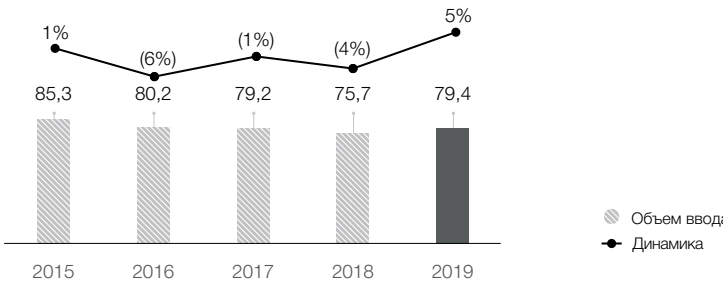
СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МОСКВЫ ПО ПЕРИОДУ ПОСТРОЙКИ², %



По оценкам Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, объем жилищного фонда должен возрасти до 4,5 млрд м² в 2025 году при среднем варианте демографического прогноза, а к 2035 году при условии роста обеспеченности жильем до 35 м² на душу населения и выбытии устаревшего жилья в объеме примерно 191 млн м² жилищный фонд должен достигнуть почти 5,5 млрд м².

ВВОД ЖИЛЬЯ

ДИНАМИКА ВВОДА МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ В 2015–2019 ГОДАХ (БЕЗ УЧЕТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)³, млн м²



ДИНАМИКА ВВОДА МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2015–2019 ГОДАХ (БЕЗ УЧЕТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)⁴, млн м²



На протяжении последних трех лет в России наблюдалась отрицательная динамика ввода многоквартирных жилых домов в эксплуатацию, однако по итогам 2019 года зафиксирован устойчивый рост объемов нового жилищного строительства в большинстве регионов; лидерами среди субъектов Российской Федерации, как и год назад, стали Московская область, Москва и Краснодарский край. Объем ввода, в соответствии с данными Росстата, составил 79,4 млн м², превысив значение 2018 года на 4,9%, ввод многоквартирных домов составил 43,5 млн м², что на 0,6% выше показателя 2018 года.

На Топ-10 регионов-лидеров пришлось 45% от общестранового ввода жилья.

В Москве 2019 год стал рекордным по объему ввода жилья за всю историю столичного рынка: было введено 4,96 млн м². Последний раз аналогичный объем вводился в 1965 и 2007 годах (4,82 млн м²). Ввод жилья в Московской области, невзирая на лидерство области по объему продаж в 2019 году, в сравнении с 2018 годом сократился на 0,5 млн м².

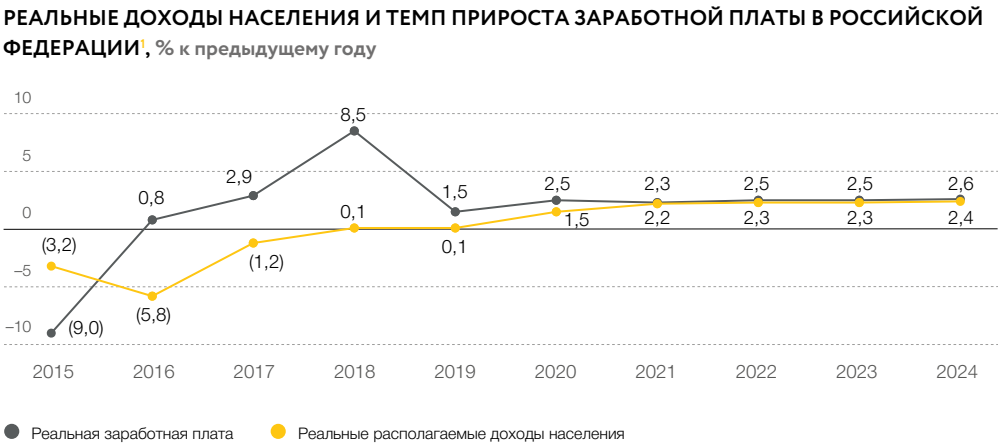
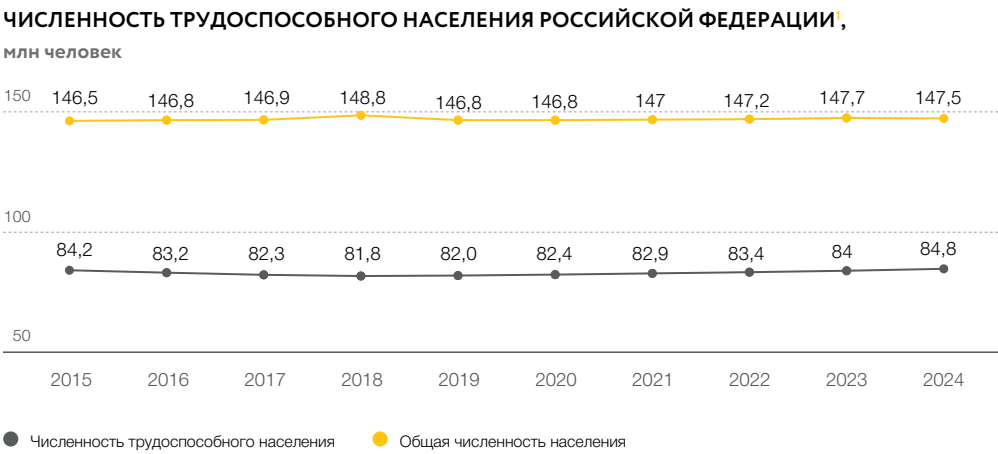
Ввод жилья в 2019 году во многом был простимулирован переходом отрасли на эскроу-финансирование, который побудил застройщиков опережающими темпами завершать строительство проектов, чтобы реализовывать их по старым правилам.

Объем жилищного фонда в Москве составляет 249,6 млн м², в Московской области – 248,49 млн м², доля ветхого и аварийного жилья составляет 0,3 и 1,4% соответственно. Вводимые объемы жилья покрывают лишь текущую потребность в обновлении жилищного фонда.

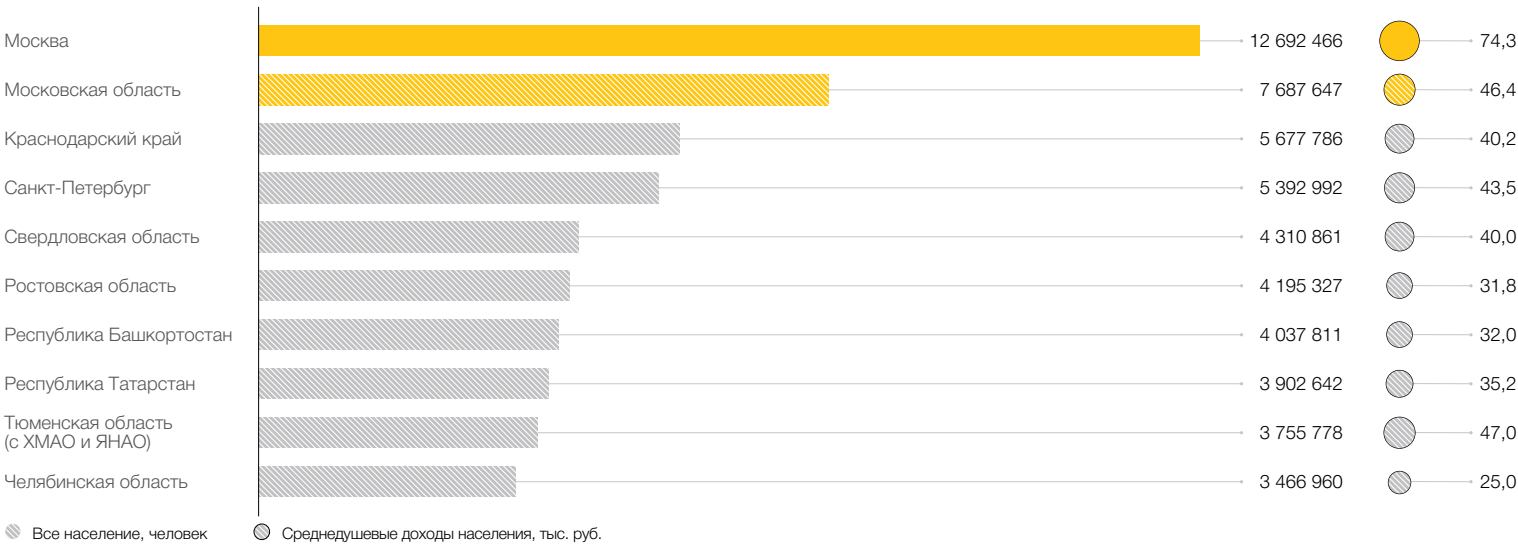
¹ Источник: Центральный банк Российской Федерации, ДОМ.РФ.
² Источник: индустриальное исследование Google.

³ Источник: ДОМ.РФ. По итогам 2018 года.
⁴ Источник: Мосгорстат. По итогам 2018 года.
⁵ Источник: Росстат.
⁶ Источник: Мосгорстат.

НАСЕЛЕНИЕ И ЕГО ДОХОДЫ



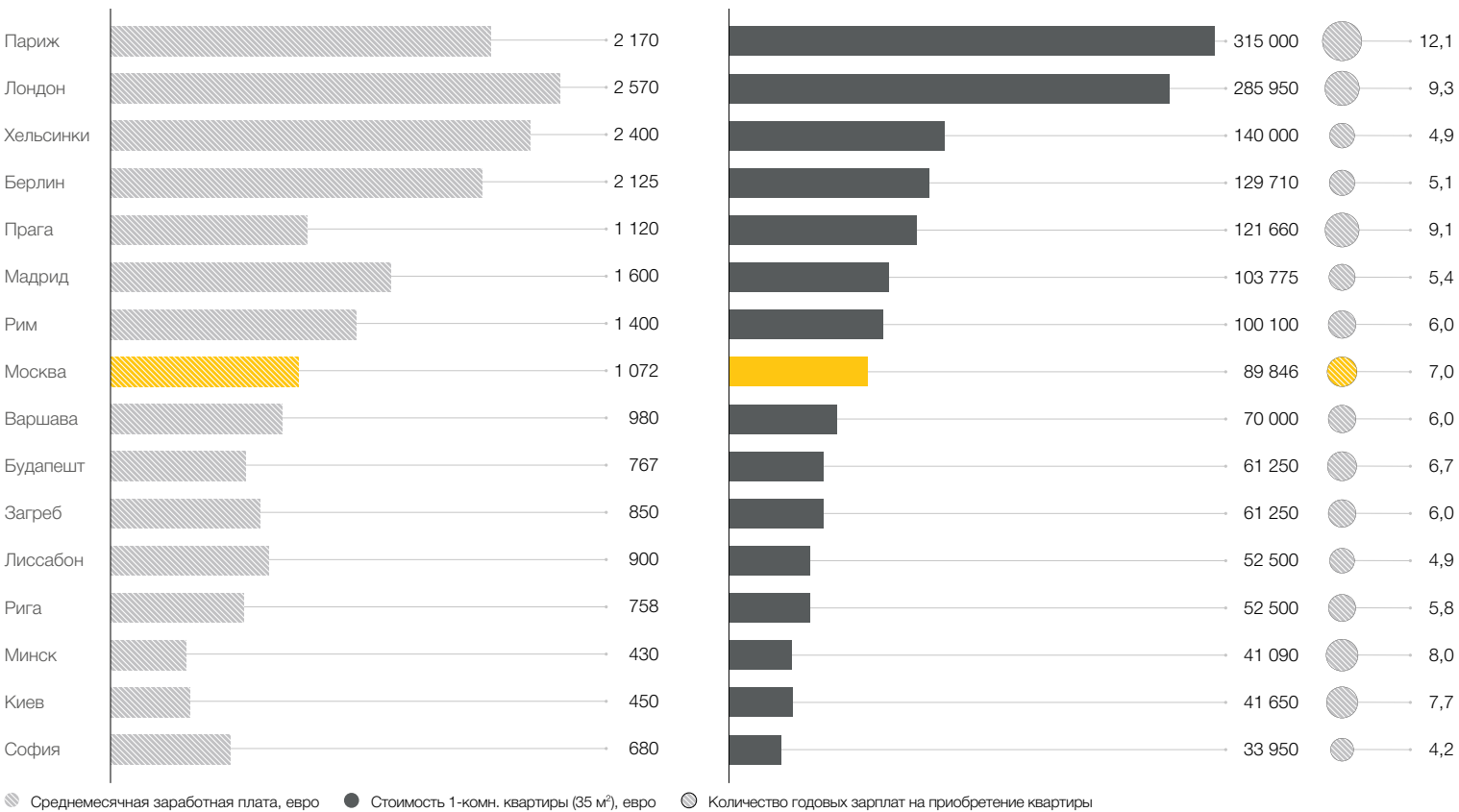
ТОП-10 ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И СРЕДНИЙ РАЗМЕР ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ ПО РЕГИОНАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (НА 01.01.2019)²



Государственная демографическая политика, нацеленная на достижение национальных целей по обеспечению устойчивого роста населения страны, будет реализовываться посредством исполнения национальных проектов «Здравоохранение» и «Демография». Ожидаемая продолжительность жизни по итогам реализации текущей политики должна составить 78 лет. При этом, согласно прогнозу Минэкономразвития, прирост численности населения в 2020–2023 годах будет происходить за счет миграционного прироста, а с 2024 года – как за счет естественного, так и за счет миграционного прироста.

Реальные денежные доходы россиян по итогам 2019 года выросли на 0,8%, следует из данных Росстата. Пиковое значение было достигнуто в III кв. – 3,1%, в IV кв. темпы прироста показателя замедлились до 1,1%. Доходы населения демонстрировали падение с 2014 по 2017 год, а в 2018 году показали околонулевой рост (+0,1%). По прогнозам Минэкономразвития, рост данного показателя ожидался на уровне 0,1%.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В МЕГАПОЛИСАХ МИРА В 2019 ГОДУ¹



Доступность жилья в России растет и в 2019 году стала максимальной впервые с весны 2015 года, в первую очередь вследствие повышения привлекательности ипотеки, которая и далее, в случае продолжения тренда на снижение ставок, останется одним из основных драйверов доступности жилья. Также повышению доступности способствовал рост основных макроэкономических показателей, в том числе доходов населения.

Исходя из прогнозных социально-экономических данных, спрос на рынке жилой недвижимости в среднесрочной перспективе будет поддержан умеренным ростом доходов и численности населения в ключевых регионах присутствия, большим отложенным спросом и снижением количества лет, необходимых для покупки квартиры.

ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ – ОДНА ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ЗАДАЧ НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ

¹ Источник: данные за 2015–2018 годы – Росстат; данные начиная с 2019 года – базовый прогноз Минэкономразвития.
² Источник: «Википедия».

¹ Источники: Check in Price.com, foreignbuyerswatch.com, numbeo.com, statista.com, globalpropertyguide.co.

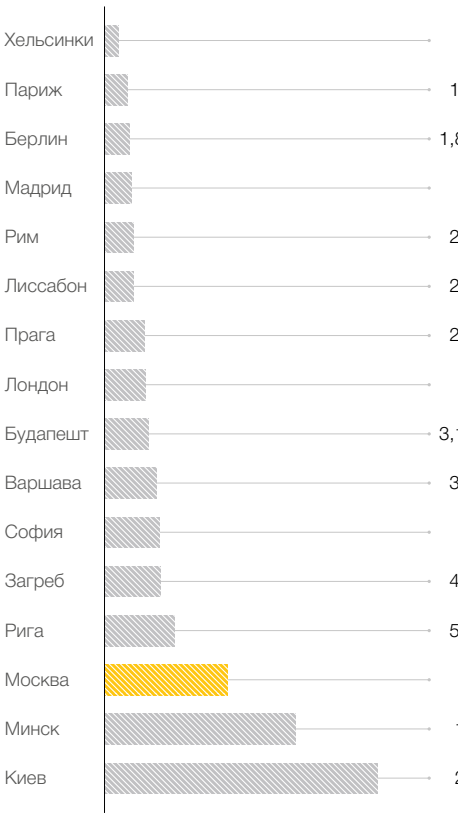
ИПОТЕКА

СТАВКА И ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В 2019 ГОДУ¹



В 2019 году выдано 1,3 млн кредитов на общую сумму 2,85 трлн руб. Это на 13,8% меньше, чем в предыдущем году, в количественном выражении и на 5,5% – в денежном. В среднем в 2019 году ставки по ипотеке составили 9,9%, целевое значение национального проекта «Жилье и городская среда» – 8,8%. Отклонение вызвано высокими ставками начала года (9,9–10,6%). Во втором полугодии 2019 года вслед за сокращением стоимости фондирования ставки предложения стали снижаться и достигли исторического минимума (9,0%) в конце 2019 года.

СРЕДНЯЯ ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА В ГОРОДАХ МИРА НА КОНЕЦ 2019 ГОДА², %



В первые месяцы 2019 года на российском рынке ипотечного кредитования сохранялись тенденции, сложившиеся во второй половине 2018 года: продолжался рост ипотечных ставок, достигших двухлетнего максимума (10,6% годовых) в апреле, после чего началось поступательное снижение ставки. По данным аналитиков ДОМ.РФ, ограничивать рост выдачи новой ипотеки могла фактическая и ожидаемая населением динамика ставок. В конце 2019 года заемщики, вероятно, ожидали дальнейшего снижения ставок и откладывали решение о кредите на 2020 год. В 2019 году тенденция к удлинению сроков кредитования и росту средней суммы кредита сохранилась, но скорость этих процессов существенно изменилась.

Согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда» в 2020 году ставку планируется снизить до 8,7%, к 2021 году – до 8,5%, а к 2024 году – до 7,9%. Объем предоставляемых ипотечных кредитов к 2024 году планируется увеличить вдвое – с 1,1 млн до 2,26 млн сделок.

16 декабря 2019 года Банк России принял решение об очередном снижении ключевой ставки на 0,25% (всего за год было принято пять решений). За 2019 год значение ключевой ставки снизилось с 7,75 до 6,25%, что подтверждает нацеленность Банка России на продолжение курса по смягчению

денежно-кредитной политики и дальнейший тренд к снижению ключевой ставки до 5,5%. Ожидаемый соответствующий ориентир по ипотечной ставке составит, по оценкам Компании, 8–8,5%, в связи с чем средний размер платежа по ипотеке снизится ориентировочно на 10–15% в сравнении с 2018 годом.

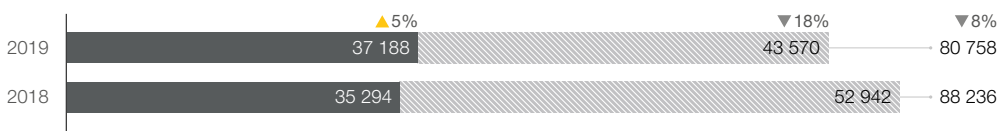
При этом, согласно данным Банка России, важно учитывать, что возможности ипотеки ограничены фактором доступности жилья, основным драйвером поддержания должен стать высокий и устойчивый рост доходов населения, который будет опережать рост цен на жилье.

1,5%

составило снижение ключевой ставки за 2019 год

КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

Москва

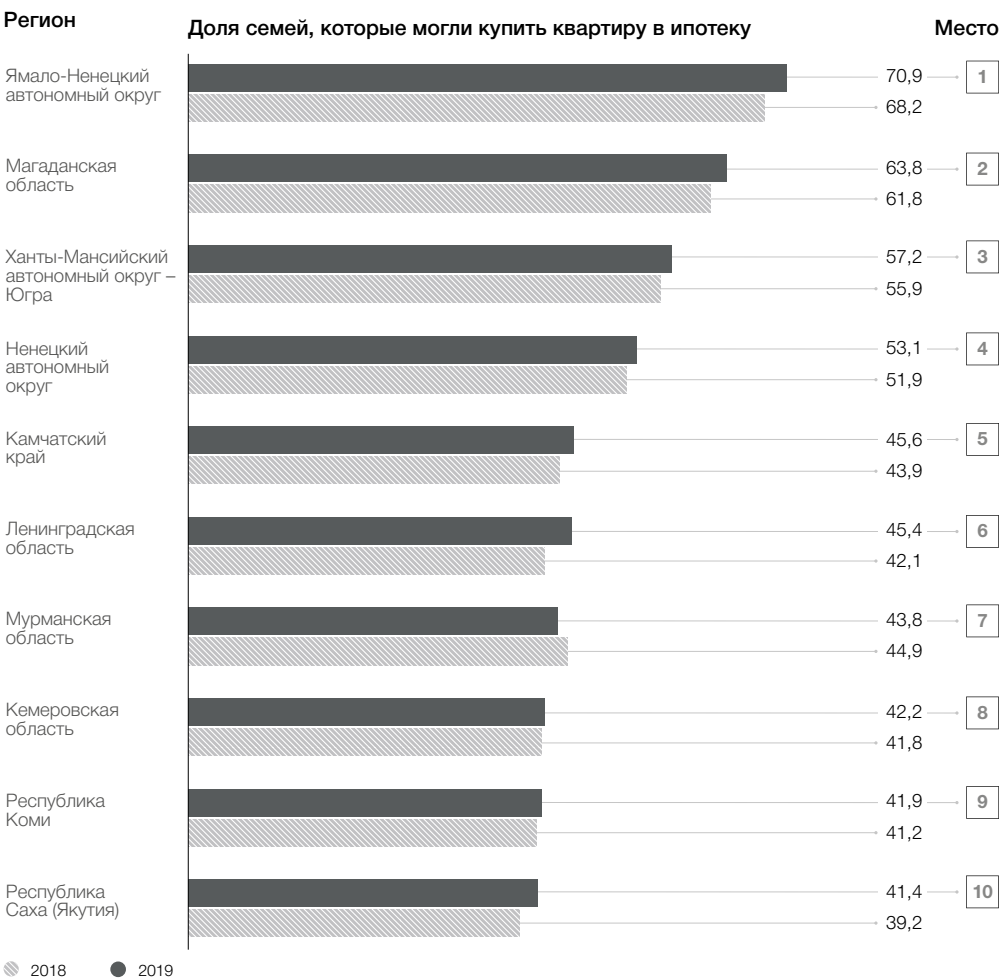


Московская область



● Первичный рынок ■ Вторичный рынок

ТОП-10 РЕГИОНОВ РОССИИ ПО ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ



▼ 11%

152 180

ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

совершено в Москве и Московской области в 2019 году (170 313 ипотечных сделок совершено в Москве и Московской области в 2018 году)

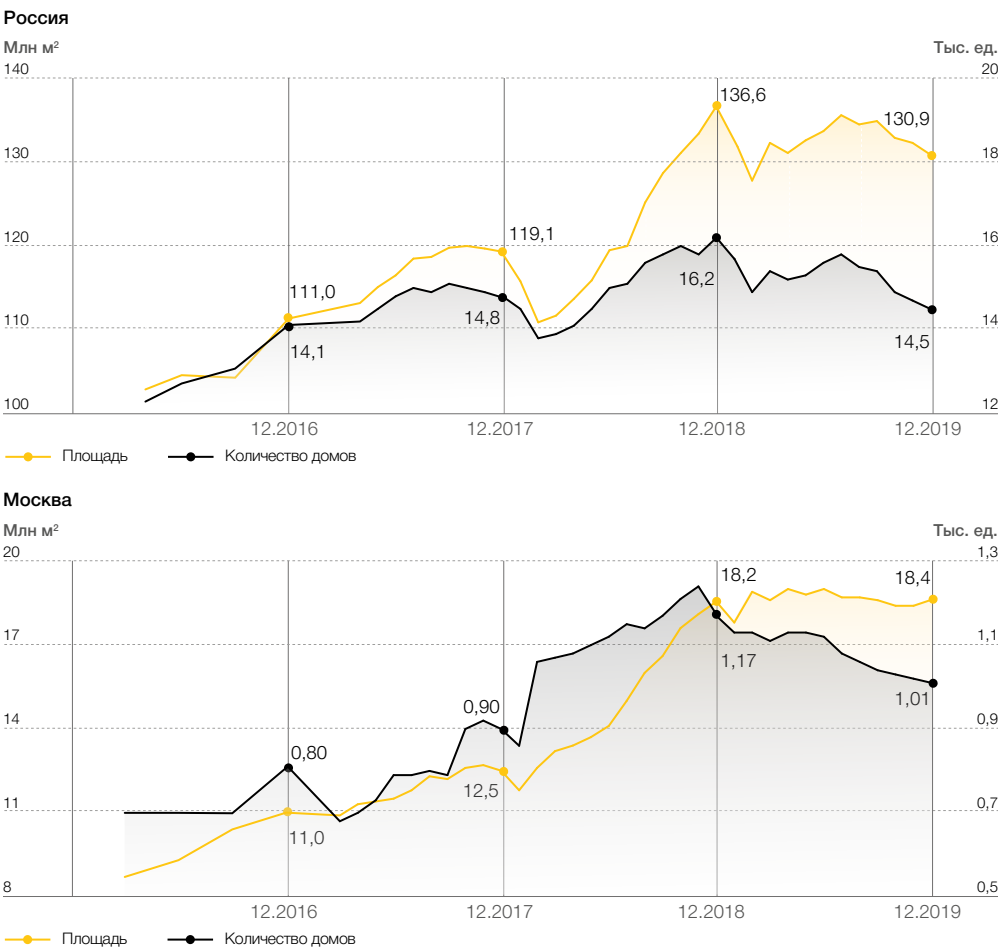
Важным инструментом регулирования ипотечной ставки является субсидирование части процентных платежей за счет бюджета посредством разнообразных льготных программ. По данным Банка России, при текущем размере ипотечного рынка в России дополнительные расходы бюджета на субсидирование 1–2 п.п. ипотечной ставки не превысят 0,1–0,2% ВВП в год, если будет субсидироваться весь объем ипотечных кредитов.

По мнению аналитиков Банка России, повышению ценовой доступности жилья может способствовать снижение себестоимости строительства посредством снятия с застройщиков затрат, не связанных напрямую со строительством жилья, например, за счет сокращения объема обязательств застройщиков по строительству социальной инфраструктуры.

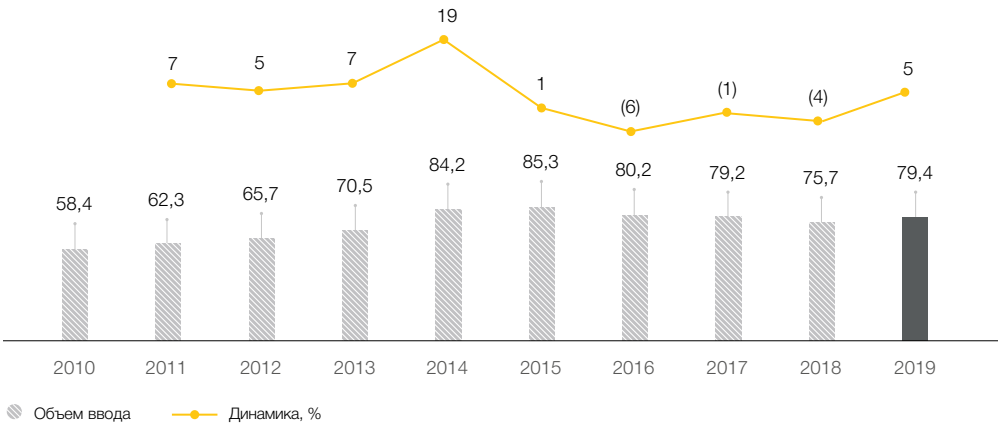
¹ Источник: ДОМ.РФ.
² Источники: Check in Price.com, foreignbuyerswatch.com, numbeo.com, statista.com, globalpropertyguide.co.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ ЗА 2016–2019 ГОДЫ¹



ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В РОССИИ ЗА 2010–2019 ГОДЫ², млн м²



2019 год оказался относительно спокойным с точки зрения развития строительной отрасли, по итогам декабря в Российской Федерации велось строительство 130,9 млн м² жилой недвижимости в 14,5 тыс. домов, снижение объемов возводимого жилья в сравнении с прошлым годом составило 4%.

130,9 млн м²

жилой недвижимости возводился в Российской Федерации

Похожая ситуация наблюдается и в Москве: после бурного роста в 2018 году строительство нового жилья постепенно стабилизировалось, по итогам декабря 2019 года на столичных территориях возводилось 18,4 млн м² жилья, что всего на 1% выше прошлогоднего показателя. А количество возводимых домов за год снизилось с 1,2 тыс. до 1 тыс. единиц.

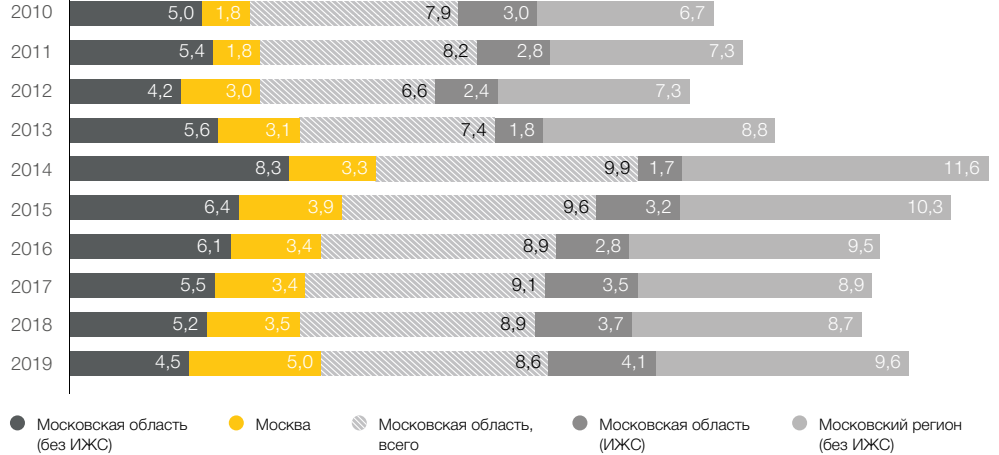
Одной из причин вышеописанных изменений стала низкая девелоперская активность, обусловленная, в том числе переходным состоянием рынка первичной недвижимости из-за изменений в законодательстве, вступивших в силу в июне 2019 года. Поскольку реформа долевого строительства проводилась в относительно сжатые сроки, часть девелоперов не успела перестроиться и предпочла отложить старт новых проектов на более поздний срок.

По итогам года в России было введено 79,4 млн м² многоквартирного жилья. Впервые за последние четыре года показатель продемонстрировал положительную динамику, прибавив 5% по сравнению с 2018 годом. Всего было построено 262,5 тыс. жилых домов с общим количеством квартир на уровне 1,103 млн. Лидерами по вводу стали Московская область, Москва, Краснодарский край, Санкт-Петербург и Республика Татарстан.

79,4 млн м²

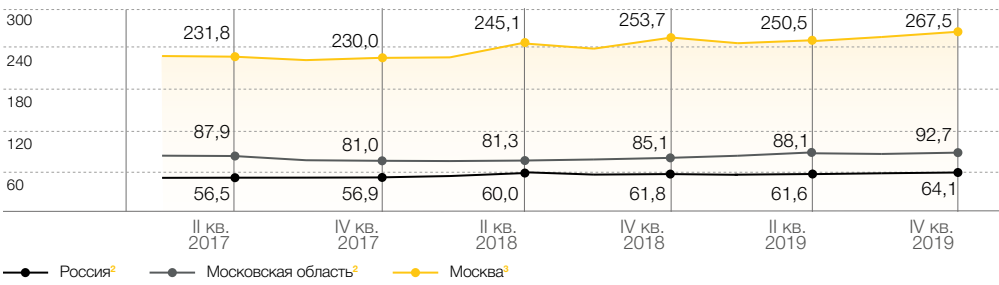
многоквартирного жилья введено в Российской Федерации в 2019 году

ДИНАМИКА ВВОДА МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2010–2019 ГОДЫ БЕЗ УЧЕТА ИЖС¹, млн м²

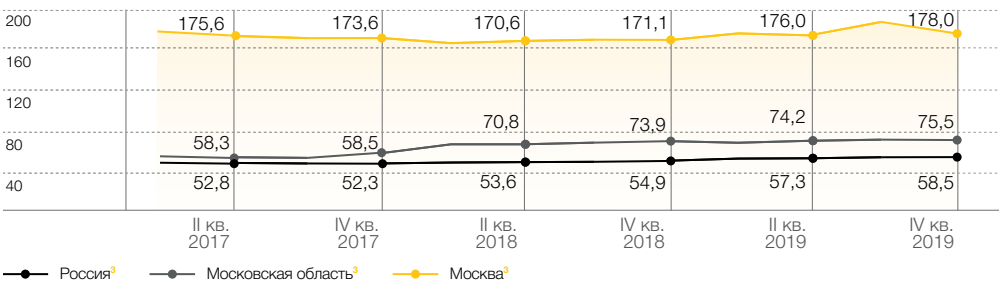


ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В РОССИИ И МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2017–2019 ГОДАХ, тыс. руб.

Первичный рынок



Вторичный рынок



3,7%

составил рост цены 1 м² квартир в новостройках России в 2019 году

5,4%

составил рост цены 1 м² квартир в новостройках Москвы в 2019 году

В Москве темпы роста ввода жилья еще более впечатляющие: за год показатель прибавил сразу 43%, достигнув значения 5 млн м². Эта цифра стала рекордной для столицы с 1965 года. Основной вклад внесла программа реновации, за счет которой было введено 45 домов общей площадью более 1 млн м².

Московская область демонстрирует отрицательную динамику ввода жилья: исключая индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и сельскую местность, здесь было введено 5,2 млн м² жилья, что на 12% ниже, чем в прошлом году. Цены на квартиры в российских новостройках в 2019 году демонстрировали устойчивый рост, однако он оказался не таким ощутимым, как в 2018 году. По сравнению с началом года повышение составило 3,7% против прошлогодних 8,6%.

Цена 1 м² на первичном рынке жилья Москвы продемонстрировала положительную динамику второй год подряд, по сравнению с концом 2018 года она выросла на 5,4%, закрепившись к концу 2019 года на отметке 267,5 тыс. руб. Темпы роста цен на квартиры в столичных новостройках в 2019 году также оказались не такими высокими, как в 2018 году, когда прирост составил 10,3%. Основной причиной стало перераспределение предложения в пользу массового сегмента, который теперь занимает 49% локального рынка против 46% в начале года.

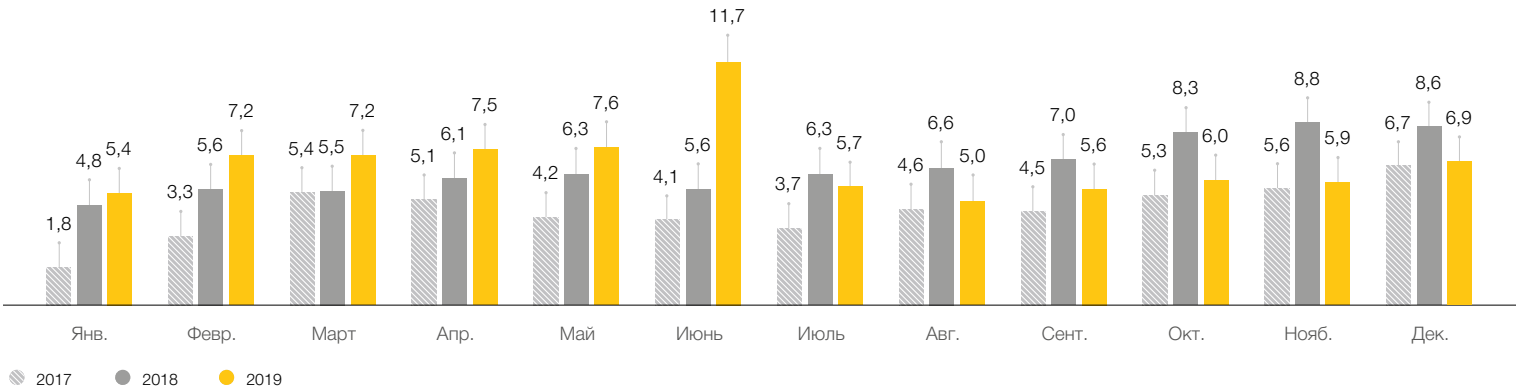
Московская область оказалась наиболее позитивной с точки зрения роста среднего ценового уровня: с начала года он вырос на 8,9%, достигнув 92,7 тыс. руб. / м², что обусловлено выходом новых проектов и корпусов в проектах в пределах 10 км от МКАД, где из-за лучшей транспортной доступности и развитой инфраструктуры уровень цен на жилье традиционно выше.

На вторичном рынке в Российской Федерации цена за год выросла на 6,6%, в то время как в Москве повышение составило 4%, а в Подмоскovie – 2,2%.

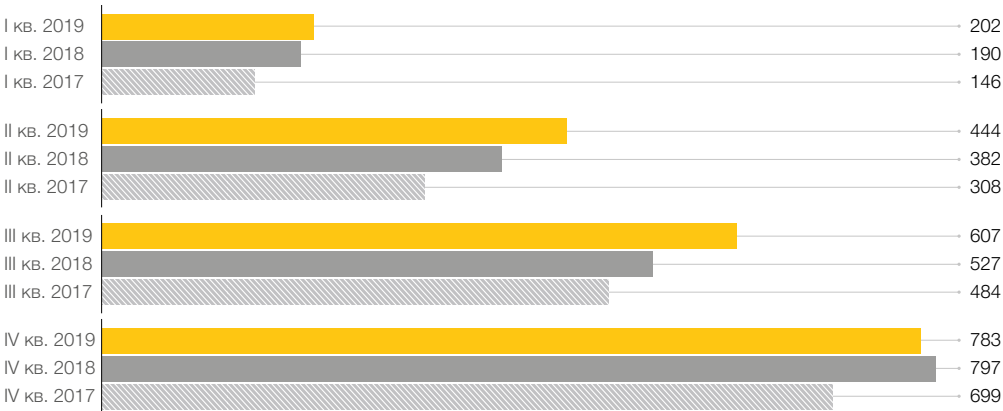
¹ Источник: данные Единого реестра застройщиков.
² Источник: данные Росреестра.

¹ Источник: Мосстат.
² Источник: Аналитический центр «Инград».
³ Источник: Федеральная служба государственной статистики.

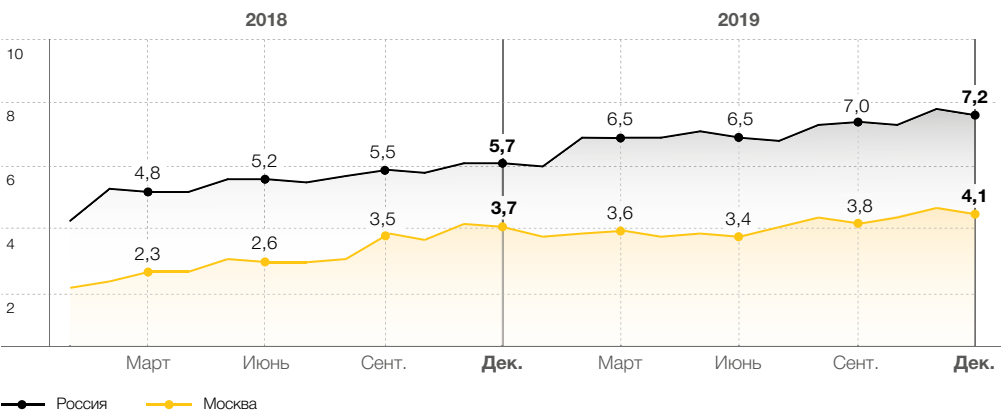
ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ ЗА 2017–2019 ГОДЫ¹, тыс. ДДУ



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ В РОССИИ
НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ ЗА 2017–2019 ГОДЫ², тыс. ДДУ



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕГО ПЕРЕНОСА ПЛАНИРУЕМЫХ СРОКОВ ВВОДА ОБЪЕКТОВ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗА 2018–2019 ГОДЫ³, мес.



По итогам 2019 года на рынке новостроек Российской Федерации было зарегистрировано 783 тыс. ДДУ, что на 1,7% ниже прошлогоднего показателя.

В Москве в 2019 году было зарегистрировано 81,6 тыс. ДДУ, прирост к 2018 году составил 2%. Обращает на себя внимание показатель июня, когда Росреестр отчитался о рекордных 11,7 тыс. ДДУ. Однако порядка половины всех июньских сделок пришлось на юридические лица, что было связано с переходом на реализацию квартир по эскроу-счетам. Часть девелоперов приняла решение переоформить квартиры на аффилированные компании, чтобы иметь возможность продавать квартиры по переуступке без привлечения эскроу-счетов. Таким образом, если объективно оценивать результаты июня, можно говорить о снижении числа зарегистрированных ДДУ в пределах 5%. Во многом прекращение роста спроса связано с невысокими доходами населения. По итогам 2019 года Росстат отчитался о росте доходов на 0,8%, но они все еще остаются на 7,5% ниже уровня 2014 года.

Продолжается негативная тенденция увеличения задержки ввода объектов в эксплуатацию. Если на конец 2018 года просрочка составляла в среднем по России

5,7 месяца, то к декабрю 2019 года она преодолела отметку в полгода и составила 7,2 месяца. Всего же за два года среднее изменение сроков выросло почти в 2 раза.

Похожая ситуация наблюдается в Москве: в начале 2019 года ввод объектов в среднем девелоперы задерживали на 3,7 месяца, а в конце – на 4,1 месяца.

Важным драйвером рынка остается ипотечное кредитование: по итогам 2019 года жителям Российской Федерации под залог ДДУ было выдано кредитов на сумму почти 923 млрд руб., что на 6% выше прошлогоднего показателя. Причем декабрь 2019 года поставил абсолютный рекорд, впервые объем выданной ипотеки превысил 100 млрд руб.

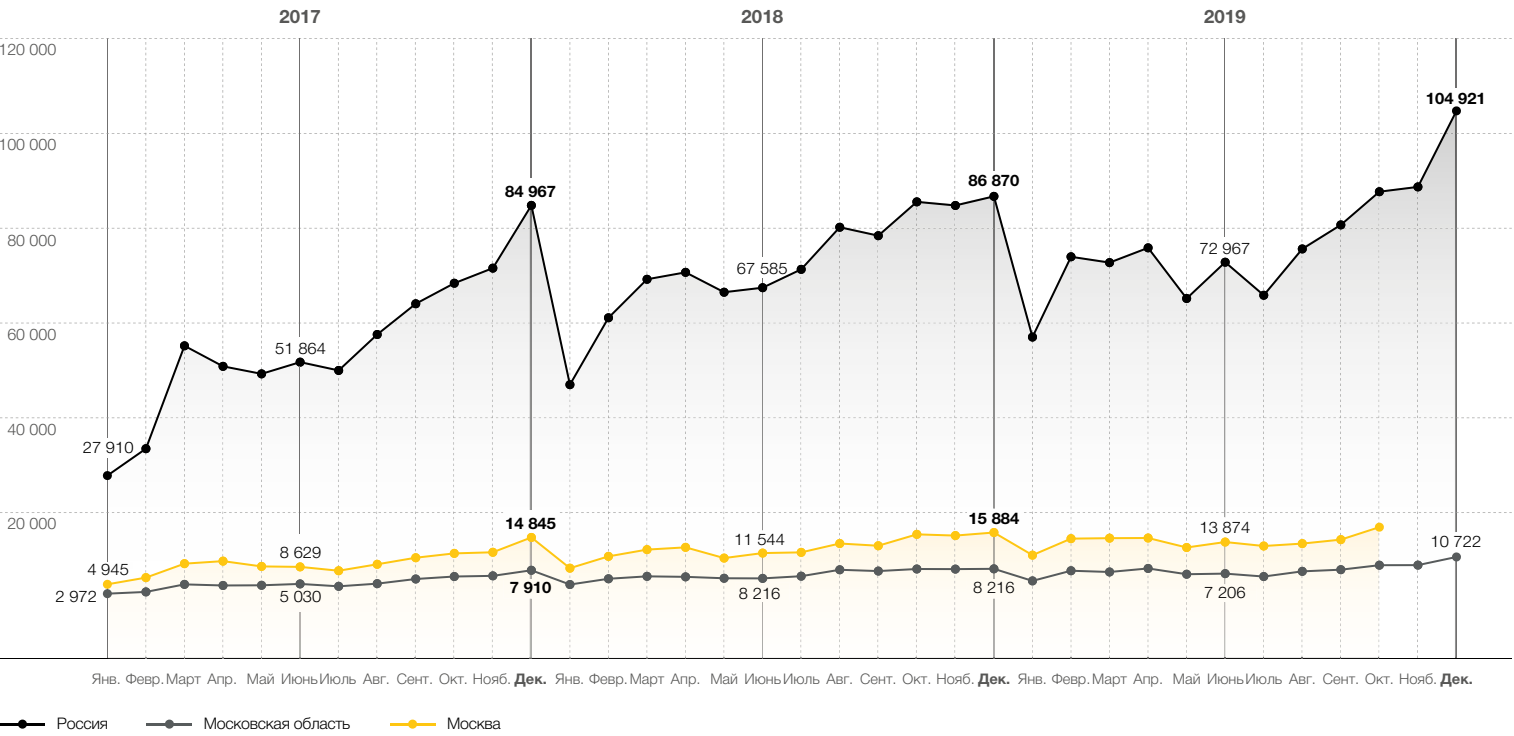
4,1

месяца
средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию в Москве в 2019 году

923

млрд руб.
объем ИЖК, выданный жителям РФ в 2019 году под залог ДДУ

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕМА ИЖК ПОД ЗАЛОГ ДДУ В 2017–2019 ГОДАХ¹, млн руб.



Объем выданных ипотечных кредитов под залог ДДУ по итогам 2019 года демонстрировал рост как в целом по стране, так и по Московскому региону: по Российской Федерации декабрь 2019 года к декабрю 2018 года показал рост более чем на 20%, а по Московскому региону – более чем на 30%.

Этому прежде всего способствовало понижение ключевой ставки Банка России на 0,75% с октября по декабрь и, как следствие, снижение средневзвешенной ипотечной ставки в новостройках по итогам 2019 года на 14% в Москве и на 16% в Московской области.

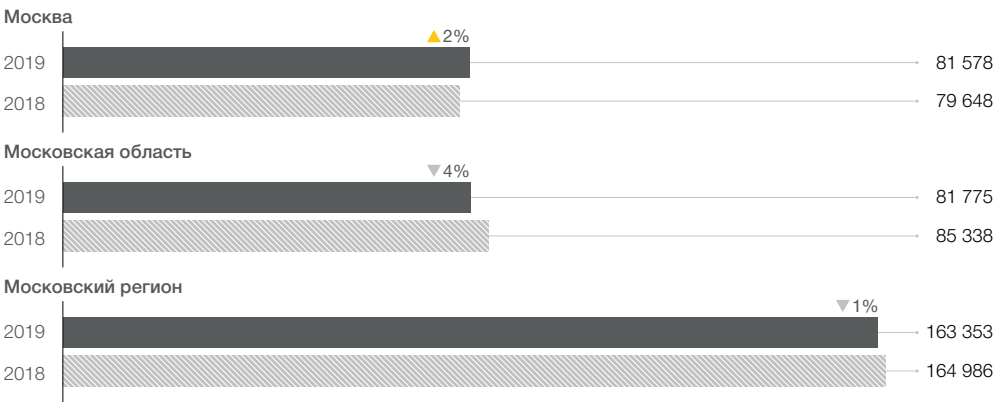
Кроме того, в сложившихся экономических условиях ипотека становится для покупателей все более востребованным продуктом при покупке жилья, доля ипотечных заемщиков в проектах, особенно в целом по стране, неизменно растет, что, в свою очередь, приводит к увеличению объема выданных кредитов.

¹ Источник: Росреестр по Москве.
² Источник: Росреестр.
³ Источник: Единый реестр застройщиков.

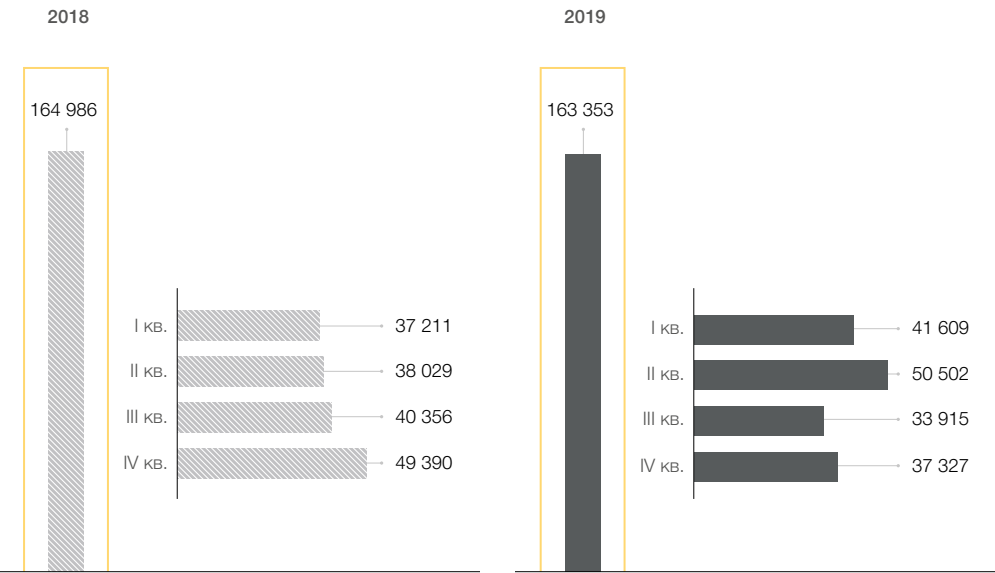
¹ Источник: Единый реестр застройщиков.

ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ

ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2018–2019 ГОДЫ¹, количество сделок



ПРОДАЖИ (ДДУ) В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2018–2019 ГОДЫ¹, количество сделок



В 2019 году спрос на рынке новостроек Московского региона стабилизировался: всего было зарегистрировано 163,4 тыс. ДДУ, причем показатели Москвы и Московской области практически сравнялись.

По сравнению с прошлым годом отмечен спад на уровне 1%. Одновременно из-за перехода на реализацию квартир по эскроу-счетам в июне 2019 года отмечен всплеск сделок, где покупателями выступили юридические лица. Если не принимать во внимание эти «технические» регистрации, реальный спад спроса в Московском регионе оценивается на уровне 5–7%.

1%

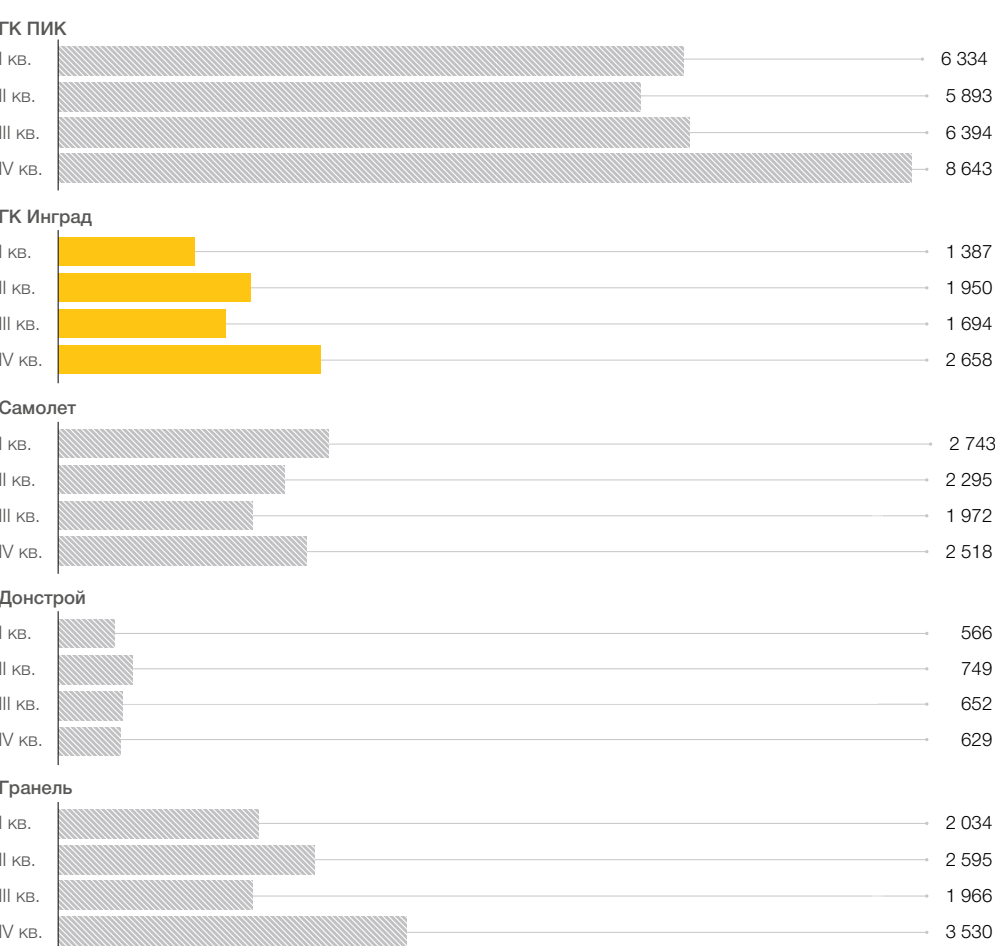
снижение продаж (ДДУ) всех застройщиков в Московском регионе

2%

составил рост продаж (ДДУ) всех застройщиков в Москве. Без учета «технических» регистраций отмечено снижение на уровне 5%

Наибольшая покупательская активность на первичном рынке Московского региона в 2019 году отмечена в первом полугодии, самым результативным оказался II кв., когда зафиксирован рекордный показатель в 50,5 тыс. ДДУ, часть из них – «технические». К концу года спрос стабилизировался, хотя в декабре зафиксирован традиционный всплеск интереса к новостройкам.

ДИНАМИКА ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА 2019 ГОД², количество сделок



«Инград» демонстрирует высокую динамику продаж.

Проекты Компании пользуются стабильным спросом и интересом со стороны покупателей

2,7 тыс. дду

пришлось на IV кв. 2019 года. Это абсолютный рекорд для Компании. Основными слагаемыми успеха стали выход значительного объема во флагманских проектах, активная рекламная кампания, а также разнообразие инструментов стимулирования продаж

4,7%

составляет доля ГК «Инград» в общем количестве ДДУ, заключенных в Москве и Московской области

4,7%

составил рост числа заключенных ДДУ в проектах «Инград» относительно прошлого года

Forbes

«ИНГРАД» ВОШЕЛ В ТОП-10 РЕЙТИНГА НАДЕЖНОСТИ РОССИЙСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ВЕРСИИ FORBES

Forbes впервые оценил надежность российских застройщиков, принимая во внимание продажи, выручку, ввод в эксплуатацию и другие важные факторы.

➤ «Инград» вошел в **Топ-10** с незначительным отставанием от тройки лидеров.

➤ «Инград» впервые вошел в **Топ-200 от Forbes**.

➤ Возглавил **Топ-5** самых быстрорастущих компаний по итогам 2018 года.

➤ **176-е место** в списке крупнейших частных компаний.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА В 2019 ГОДУ:



Повышение доступности ипотеки по программе «Семейная ипотека» (льготные ставки стали действовать весь период кредитования).



Переход на проектное финансирование и реализацию квартир с использованием эскроу-счетов с 1 июня 2019 года.



Начало реализации новых государственных программ: поддержка многодетных заемщиков, «Дальневосточная ипотека».



Активное снижение ипотечных ставок (в конце 2019 года средняя ставка по ипотеке на новостройки опустилась до 8,9%).

¹ Источник: данные Росреестра по Москве и Московской области.

² Источник: «20 самых надежных застройщиков страны. Рейтинг Forbes».

¹ Источник: данные Росреестра по Москве и Московской области.

² Источник: Аналитический центр «Инград» на основании данных Росреестра по Москве и Московской области.

МОСКВА

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

➤

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИЗМЕНИЛОСЬ НЕЗНАЧИТЕЛЬНО
Снижение совокупного объема экспозиции на **3%** по итогам 2019 года. Массовый сегмент прибавил 4%, бизнес-класс потерял 5%.

➤

ВСЕГДА СОХРАНЯЛАСЬ ТЕНДЕНЦИЯ РОСТА ЦЕН
Повышение средней цены на **7%** на бюджетные новостройки за год. Бизнес-класс прирос на 4%.

➤

НОВЫХ ПРОЕКТОВ СТАЛО МЕНЬШЕ
40 ЖК вышло на рынок за 2019 год, годом ранее их было 57. Заявленный объем жилья в новых проектах более чем в 2,5 раза ниже прошлогоднего.

➤

СПРОС ОСТАЛСЯ НА УРОВНЕ 2018 ГОДА ТОЛЬКО ФОРМАЛЬНО
81,6 тыс. ДДУ зарегистрировано по итогам 2019 года. Однако цифра искажена из-за перехода на новую схему реализации квартир. В действительности спрос по итогам года снизился.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

После относительно стабильных первых трех кварталов конец 2019 года ознаменовался ощутимым снижением объема предложения, что стало следствием невысокой девелоперской активности вкупе с постоянным спросом. В течение 2018 года застройщики получили разрешения на рекордные 21,4 млн м² жилья, еще несколько миллионов добавились в 2019 году, так что новые проекты продолжают появляться на рынке, однако, вероятно, их будет не так много, как раньше. А после полного перехода рынка на эскроу-счета этот тренд усилится в связи с отсутствием у определенной части девелоперов доступа к необходимым объемам банковского финансирования или достаточного запаса собственных средств на одновременное строительство нескольких проектов.

По состоянию на конец 2019 года на первичном рынке жилья Москвы в старых границах было представлено 263 проекта,

совокупный объем предложения оценивался на уровне 2,2 млн м² (30,9 тыс. квартир), снизившись в сравнении с 2018 годом на 3%.

Почти половину рынка – 49% экспонируемой площади – занимает массовый сегмент: по итогам 2019 года здесь было представлено 95 проектов, объем экспозиции составляет порядка 1,08 млн м² (17,8 тыс. квартир). За год объем предложения в сегменте вырос на 4%.

Еще 39% рынка занимает бизнес-класс: по состоянию на конец года здесь было представлено 97 проектов, объем предложения в которых составил чуть больше 860 тыс. м² (11,1 тыс. квартир). По сравнению с началом года объем предложения сократился на 5%.

Порядка 10% объема предложения пришлось на премиальные новостройки, где было представлено 46 проектов

совокупной экспонируемой площадью 217 тыс. м² (1,8 тыс. квартир). Оставшиеся 2% рынка пришлось на новостройки класса делюкс, всего в самом дорогом сегменте представлено 25 проектов с 44 тыс. м² (0,2 тыс. квартир).

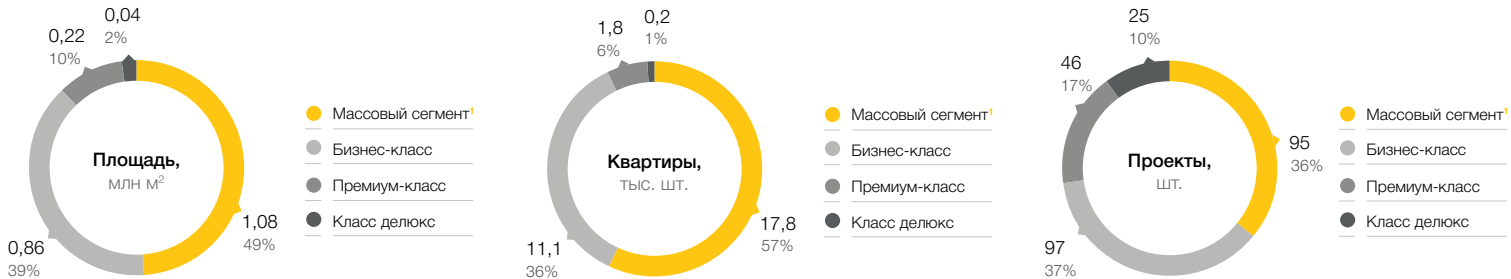
Лидером по объему предложения нового жилья остался ЗАО с долей 17%: на конец 2019 года в округе было представлено почти 386 тыс. м² в 42 ЖК. Преимущественно речь

идет о бизнес-классе, сконцентрированном в престижных районах ЗАО, при этом в удаленных от центра локациях округа активно развивается массовый сегмент. За ним с долей 14% расположился ЮВАО, где на конец 2019 года в 25 проектах было выставлено чуть больше 300 тыс. м² нового жилья. Практически все предложение в ЮВАО представлено крупными ЖК массового сегмента, возводимыми на территориях бывших промзон.

Замыкает тройку лидеров СВАО с 13%. В округе экспонируется почти 279 тыс. м² жилья в 25 проектах.

Меньше всего нового жилья экспонируется в ВАО – 107,6 тыс. м², однако по итогам года округ показал самую впечатляющую динамику, увеличив объем предложения в 1,5 раза.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ НА 31.12.2019



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ НА 31.12.2019

1

САО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
16	2,1	116,4
19	1,9	137,7
2	0,03	3,9
37	4,1	258,0 – 12%

2

СЗАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
5	1,6	125,0
14	1,6	110,3
1	0,02	2,8
20	3,2	238,1 – 11%

3

ЗАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
14	2,3	127,9
21	2,6	205,3
7	0,4	52,2
42	5,3	385,5 – 17%

4

ЮЗАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
4	0,5	31,7
10	0,8	77,3
14	1,3	109,0 – 5%

5

ЮВАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
10	2,3	146,5
9	1,7	120,6
1	0,001	0,1
20	4,0	267,3 – 12%

6

ЮВАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
20	4,7	260,2
5	0,5	40,5
25	5,2	300,7 – 14%

7

ВАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
11	1,6	96,1
4	0,1	11,5
15	1,7	107,6 – 5%

8

СВАО

Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
15	2,7	175,5
9	1,1	101,4
1	0,02	1,8
25	3,8	278,7 – 13%

Находится в реализации:

➤

263 проекта

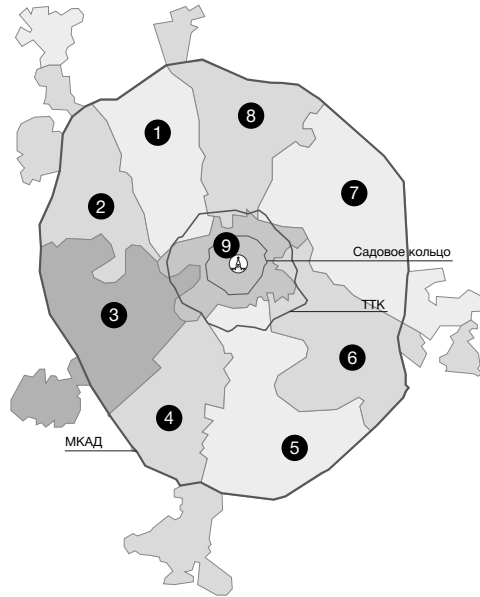
➤

30,9 тыс. квартир

➤

2,2 млн м²

9 ЦАО		
Проектов, шт.	Квартир, тыс. шт.	Площадь, тыс. м²
6	0,7	56,0
34	1,3	155,6
25	0,3	44,1
65	2,3	255,7 – 11%



¹ Включает эконом- и комфорт-класс.

¹ Включает эконом- и комфорт-класс.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

2019 год на московском рынке новостроек охарактеризовался ощутимым снижением девелоперской активности: продажи стартовали в 40 проектах, в то время как в прошлом году их было 57. Проектная мощность новых жилых комплексов составила порядка 2 млн м² против 5,4 млн м² годом ранее. Снижение динамики выхода проектов во многом обусловлено необходимостью адаптации девелоперов к новым условиям финансирования отрасли, вступившим в силу летом 2019 года.

В течение 2019 года ГК «Инград» вывела на рынок сразу два новых проекта: в феврале стартовали продажи в ЖК «КутузовGRAD II», который находится в Западном округе и отличается высоким уровнем комфортности и разнообразием планировок. А уже в июне состоялась премьера знакового ЖК RiverSky – уникального проекта бизнес-класса, объединяющего в себе престижную локацию, исключительные качественные характеристики и уникальную инфраструктуру.

На рынок в 2019 году выведено:

40 новых проектов

30,7 тыс. квартир

2,0 млн м²

ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В 2019 ГОДУ, млн м²

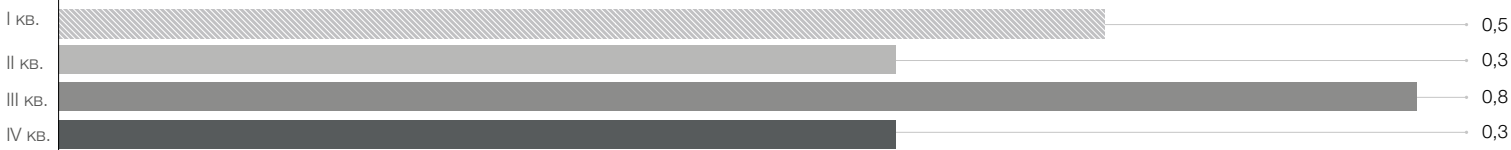
Проекты, шт.



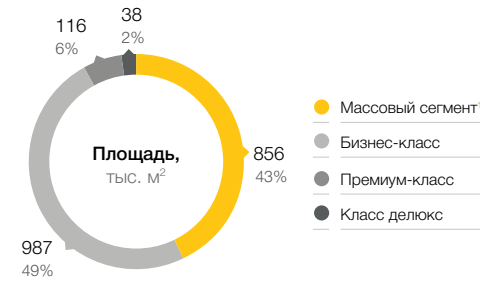
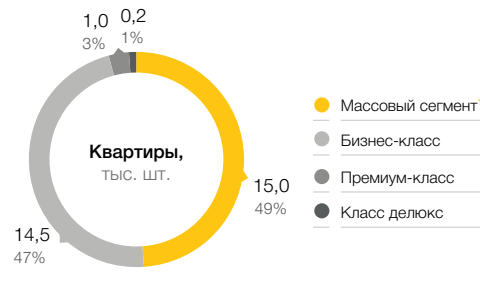
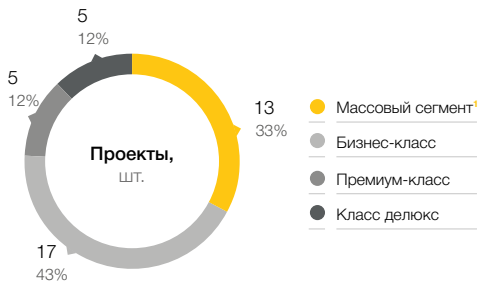
Квартиры, тыс. шт.



Площадь, млн м²



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В НОВЫХ ПРОЕКТАХ 2019 ГОДА ПО КЛАССАМ



¹ Включает эконом- и комфорт-класс.

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ ЗА 2019 ГОД

НАИМЕНОВАНИЕ	КЛАСС	ОКРУГ	ДЕВЕЛОПЕР	РЕАЛИ- ЗУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ, тыс. м²	ПРОЕКТНОЕ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР	СТАРТ ПРОДАЖ
Lucky	Премиум	ЦАО	Vesper	70	654	Янв.
Artisan	Делюкс	ЦАО	Valartis Group	5	23	Янв.
«Дом на Барвихинской»	Комфорт	ЗАО	Тройка РЭД	16	261	Февр.
«КутузовGRAD II»	Бизнес	ЗАО	ГК Инград	141	~2 500	Февр.
«Молодогвардейская 36»	Комфорт	ЗАО	ГК ПИК	33	630	Февр.
«Событие»	Бизнес	ЗАО	Донстрой	~160	~2 000	Март
The Residences at Mandarin Oriental, Moscow	Делюкс	ЦАО	Capital Group	25	145	Март
«Сказочный лес»	Комфорт	СВАО	Seven Suns Development	95	1 803	Март
«Манифест»	Бизнес	ЗАО	Специализированный застройщик «Красные зори»	8	143	Апр.
Vitality	Бизнес	ЮВАО	Larus Capital	15	288	Апр.
«Балтийский»	Бизнес	САО	РГ-Девелопмент	46	728	Май
«Призма»	Бизнес	ЮЗАО	Флэт и Ко	19	165	Май
«Композиция 24»	Бизнес	ЮАО	Хавская-24	7	74	Май
LionGate	Делюкс	ЦАО	APDevelopment	4	10	Май
Crystal	Бизнес	СЗАО	КРОСТ	16	294	Май
RiverSky	Бизнес	ЮАО	ГК Инград	103	1 342	Июнь
«Исток»	Бизнес	САО	КорундСтрой	3	40	Июнь
«Вестердам»	Комфорт	ЗАО	Интеко	96	1 700	Июнь
«Река»	Премиум	ЗАО	Донстрой	18	115	Июнь
West Garden	Бизнес	ЗАО	Интеко	147	~1 800	Июль
«Дом с Атлантами»	Делюкс	ЦАО	ВМС Девелопмент	3	14	Июль
Stoleshnikov 7	Делюкс	ЦАО	ВМС Девелопмент	2	12	Июль
Stellar City	Комфорт	ЗАО	Tashir	184	3 496	Июль
«Большая Семерка»	Комфорт	ВАО	Белстрой	53	808	Авг.
«Тринити»	Комфорт	САО	Гранель	58	1 316	Авг.
«Ильменский 17»	Комфорт	САО	ГК ПИК	121	1 617	Авг.
«NOW.Квартал на набережной»	Бизнес	ЮАО	Текта	69	1 110	Сент.
«Titul на Серебрянической»	Премиум	ЦАО	Центр-Инвест	~6	59	Сент.
ALIA	Комфорт	СЗАО	Asterus	125	2 140	Сент.
«Счастье на Ломоносовском»	Бизнес	ЗАО	Эталон	5	56	Сент.
L-Club	Комфорт	ЮВАО	Центр-Инвест	28	506	Окт.
Eleven	Премиум	ЦАО	РСТИ	10	90	Окт.
«My Space на Фрезерной»	Эконом	ЮВАО	MySpace Development	~4	н/д	Окт.
«My Space на Дегуниной»	Эконом	САО	MySpace Development	~2	н/д	Окт.
«Просторная 7»	Комфорт	ВАО	ГК ПИК	41	732	Окт.
Nagatino I-Land	Бизнес	ЮАО	Эталон	149	~2 300	Нояб.
«Тренд»	Бизнес	СЗАО	Magnum Development	20	333	Дек.
Shome	Бизнес	ЗАО	Велесстрой	38	550	Дек.
Turgenev	Премиум	ЦАО	НеоСтрой	12	109	Дек.
«Вереск»	Бизнес	СЗАО	МИЦ	41	787	Дек.
ИТОГО				~1 997	~30 700	

ЦЕНА

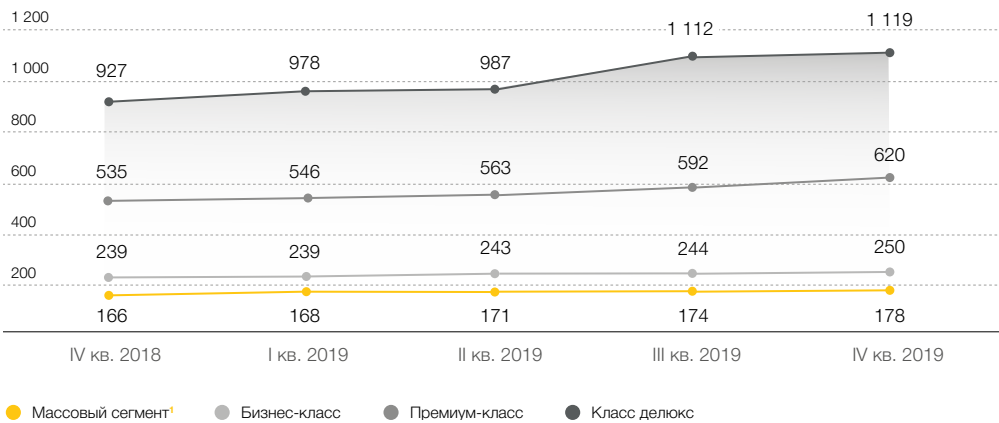
В течение всего 2019 года на московском рынке новостроек наблюдалась тенденция умеренного роста цен, в результате массовый сегмент прибавил 7%, достигнув 178 тыс. руб. / м², а бизнес-класс показал рост на 4% – до 250 тыс. руб. / м² соответственно.

Наиболее доступным округом в массовом сегменте по-прежнему является ЮЗАО со средней ценой 1 м², составившей

154 тыс. руб. / м². Из-за общей престижности округа девелоперы строят доступное жилье фактически только за пределами МКАД, чем и объясняется сравнительно низкий уровень средней цены. За ним со средней ценой 171 тыс. руб. / м² следует ЮВАО: здесь самый доступный бюджет покупки, составляющий в среднем 7,4 млн руб. за однокомнатную квартиру, так что объективно именно он может быть признан наиболее доступным.

Самым доступным округом в бизнес-классе стал СВАО, где по итогам 2019 года средняя цена составила 205 тыс. руб. / м². Второе место делят между собой ЮВАО и ВАО со средней ценой, равной 221 тыс. руб. / м². Следует отметить, что по итогам 2019 года не осталось округов, в которых новостройки бизнес-класса в среднем стоили бы меньше 200 тыс. руб. / м².

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 М² В 2019 ГОДУ ПО КЛАССАМ, тыс. руб.



Традиционно самым дорогим в городе является ЦАО, где сконцентрирована основная масса элитных новостроек. Текущая картина рынка характеризуется предпосылками к продолжению умеренного роста цен: девелоперы, как ожидается, будут осторожно повышать цены, коррелируя их с ростом себестоимости строительства и строительной готовности своих объектов. При этом регулярное и значительное повышение цен смогут себе позволить только застройщики действительно успешных проектов, где разумная ценовая политика будет совмещена с хорошей локацией и транспортной доступностью, продуманной концепцией и широкой продуктовой линейкой.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТА ПОКУПКИ ПО КЛАССАМ И ОКРУГАМ НА 31.12.2019

1 САО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 197	1-комн. – 9,1	
■ 268	2-комн. – 14,0	
■ 485	3-комн. – 19,2	

2 СЗАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 183	1-комн. – 8,8	
■ 253	2-комн. – 14,5	
■ 289	3-комн. – 18,6	

3 ЗАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 177	1-комн. – 10,4	
■ 256	2-комн. – 16,0	
■ 605	3-комн. – 29,8	

4 ЮЗАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 154	1-комн. – 9,0	
■ 256	2-комн. – 16,8	
	3-комн. – 23,5	

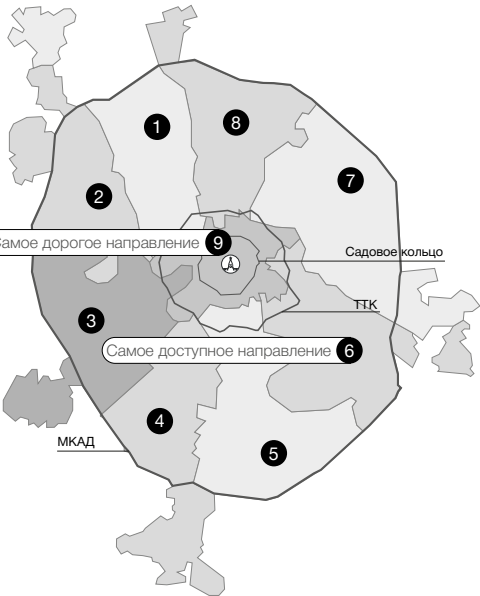
5 ЮВАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 181	1-комн. – 9,1	
■ 247	2-комн. – 12,8	
■ 505	3-комн. – 16,5	

6 ЮВАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 171	1-комн. – 7,4	
■ 221	2-комн. – 10,3	
	3-комн. – 14,1	

7 ВАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 188	1-комн. – 7,6	
■ 221	2-комн. – 11,5	
	3-комн. – 15,3	

8 СВАО	Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 173	1-комн. – 7,7	
■ 205	2-комн. – 11,9	
■ 373	3-комн. – 16,7	

9 ЦАО	
Средняя цена 1 м² по классам, тыс. руб.	Средняя стоимость квартиры, млн руб.
■ 288	1-комн. – 35,5
■ 637	2-комн. – 43,3
■ 1 119	3-комн. – 60,4



СПРОС

По данным Росреестра, в течение 2019 года в Москве было зарегистрировано 81,6 тыс. ДДУ, что на 2% выше, чем в прошлом году. При этом необходимо принимать во внимание июнь 2019 года, результаты которого оказались аномально высокими (11,7 тыс. ДДУ), из-за перехода отрасли на эскроу-финансирование

примерно половина сделок тогда пришлась на юридические лица, следовательно, реальный спрос был ощутимо ниже. Таким образом, если оценивать результаты июня 2019 года с поправкой на указанный фактор, по итогам года покупательская активность снизилась в пределах 5%.

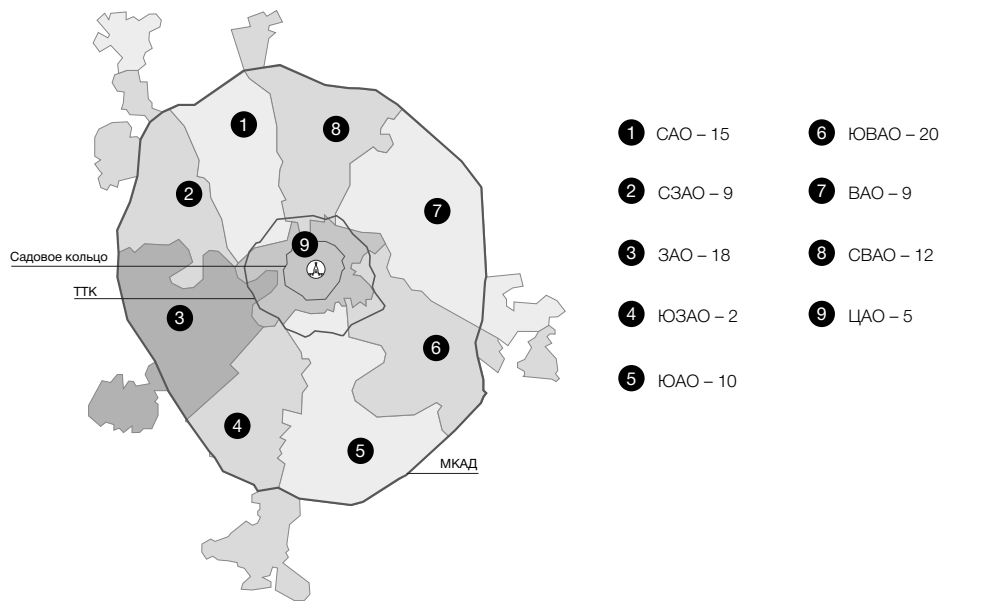
▲
2%

формальный рост числа ДДУ по сравнению с 2018 годом. Если объективно оценивать результаты июня, то отмечается снижение на уровне 5%

11,7 тыс. дду

зарегистрировано в июне 2019 года. Около 50% сделок пришлось на юрлица из-за перехода к новой схеме реализации квартир. Реальный уровень спроса был ниже

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА В 2019 ГОДУ ПО ОКРУГАМ², %

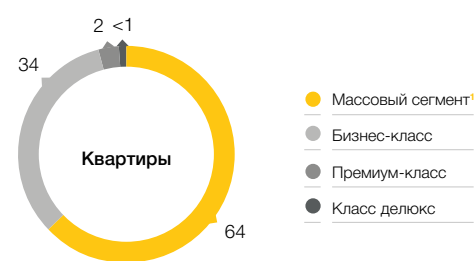


Технически спрос обогнал 2018 год, фактически – оказался ниже

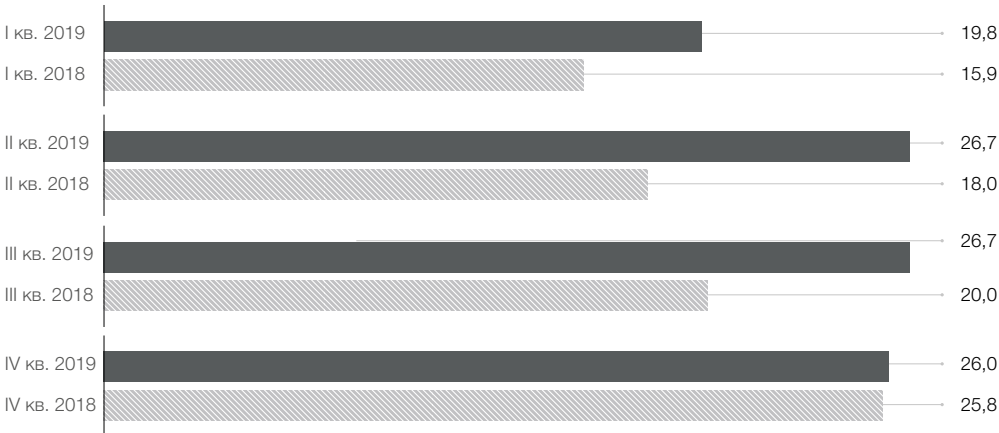
¹ Включает эконом- и комфорт-класс.

² По количеству ДДУ. ДДУ – договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный в Росреестре.

СТРУКТУРА СПРОСА В 2019 ГОДУ
ПО КЛАССАМ, %



ДИНАМИКА ДДУ ЗА 2018–2019 ГОДЫ, тыс. шт.



ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ «ИНГРАД»

По итогам 2019 года был составлен портрет типичного покупателя квартир в московских новостройках комфорт-класса от ГК «Инград». Им оказался москвич в возрасте 40 лет, занимающий должность руководителя среднего звена. Объектом покупательского интереса чаще всего становилась однокомнатная квартира или евродвушка с отделкой площадью 38 м², а для оплаты использовалась ипотека.



Возраст:
40 лет.



Регион проживания:
Москва.



Статус:
руководитель
среднего звена.



Способ покупки:
ипотека.

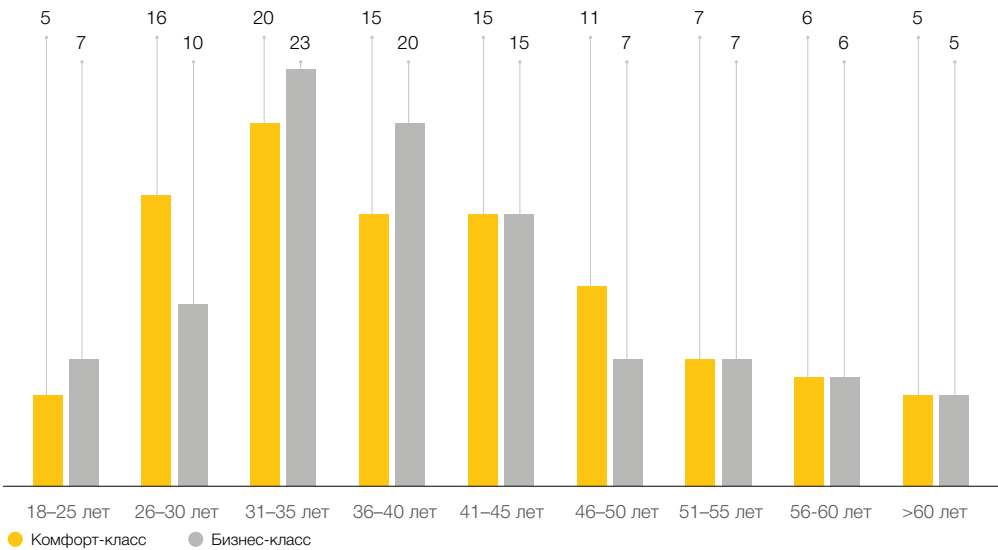


Объект покупки:
1-комн.
или евродвушка
площадью 38 м².



Предпочтительно:
с отделкой.

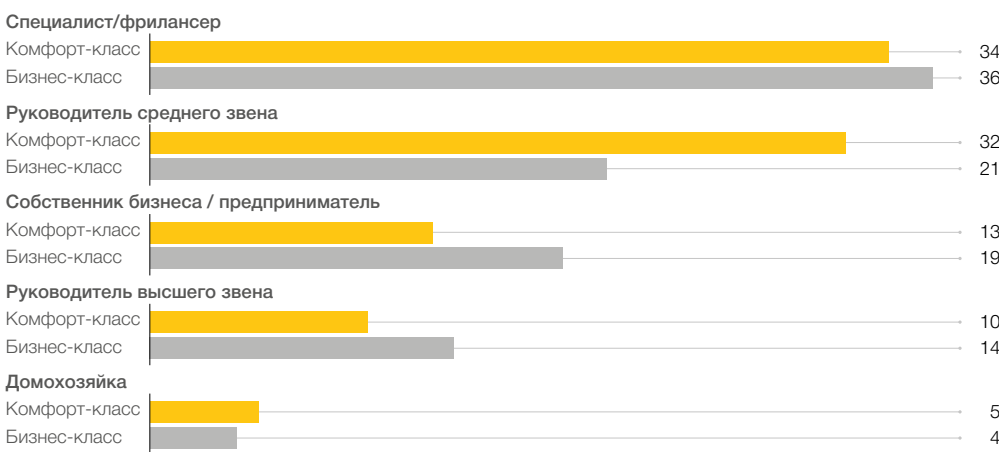
ВОЗРАСТ, %



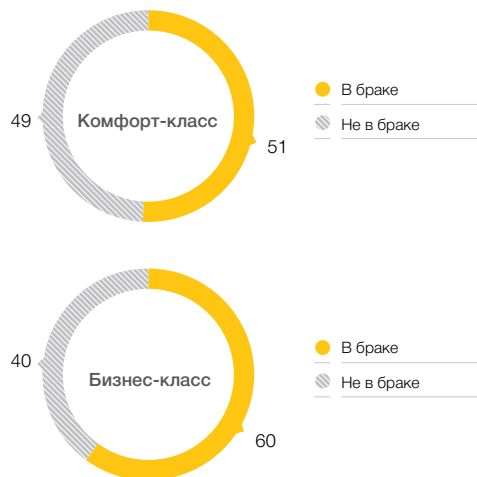
РЕГИОН ПРОПИСКИ, %



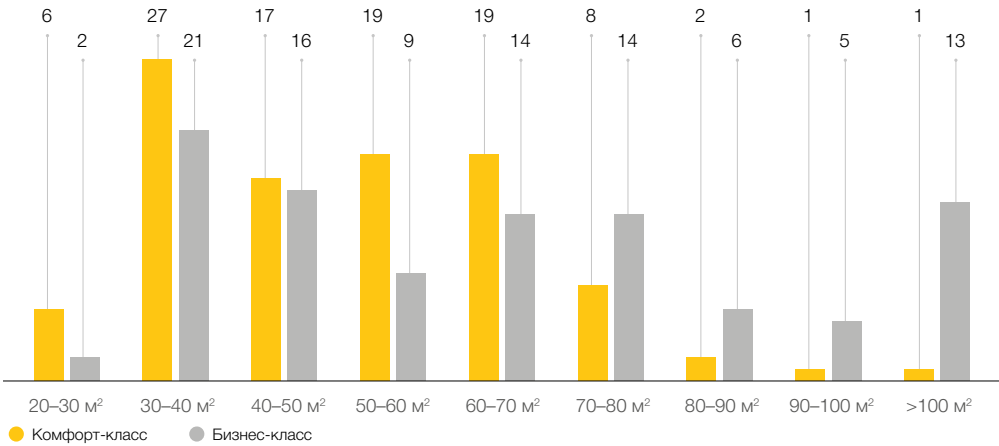
СОЦИАЛЬНЫЙ СТАТУС, %



СЕМЕЙНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, %



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР, %



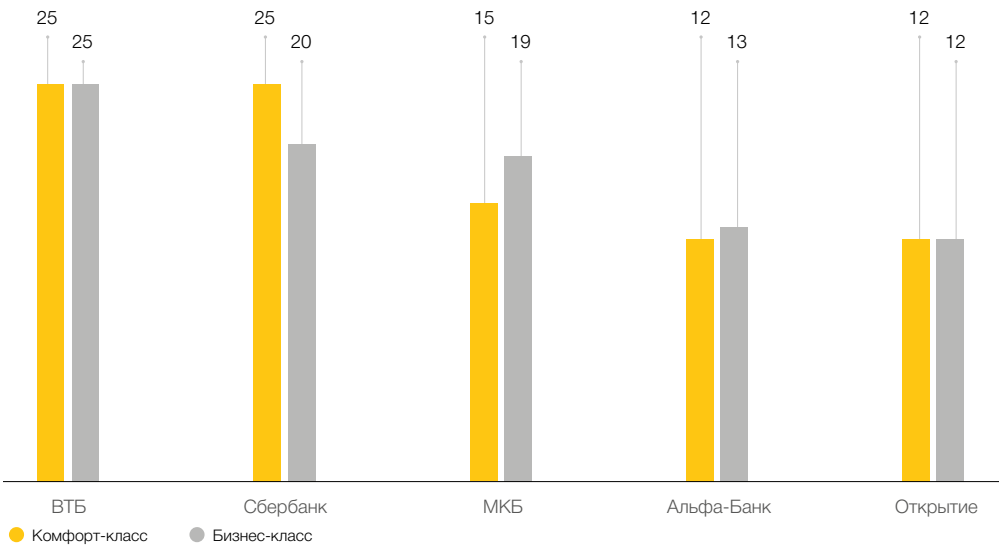
КОМФОРТ-КЛАСС

➤ 51 м² – средняя площадь лота
➤ 9,1 млн руб. – средняя стоимость покупки

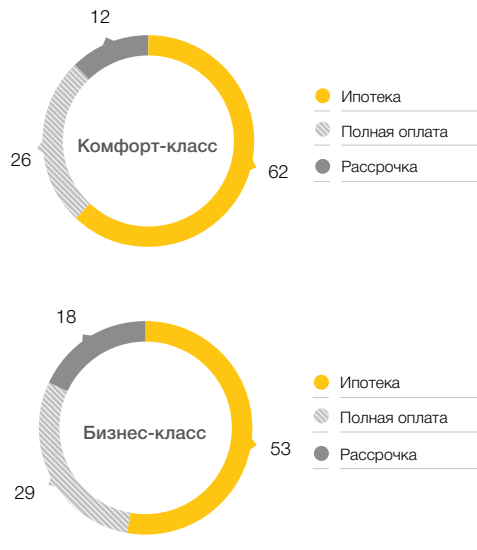
БИЗНЕС-КЛАСС

➤ 66 м² – средняя площадь лота
➤ 15,7 млн руб. – средняя стоимость покупки

ТОП-5 БАНКОВ ПО ИПОТЕКЕ, количество кредитов, %



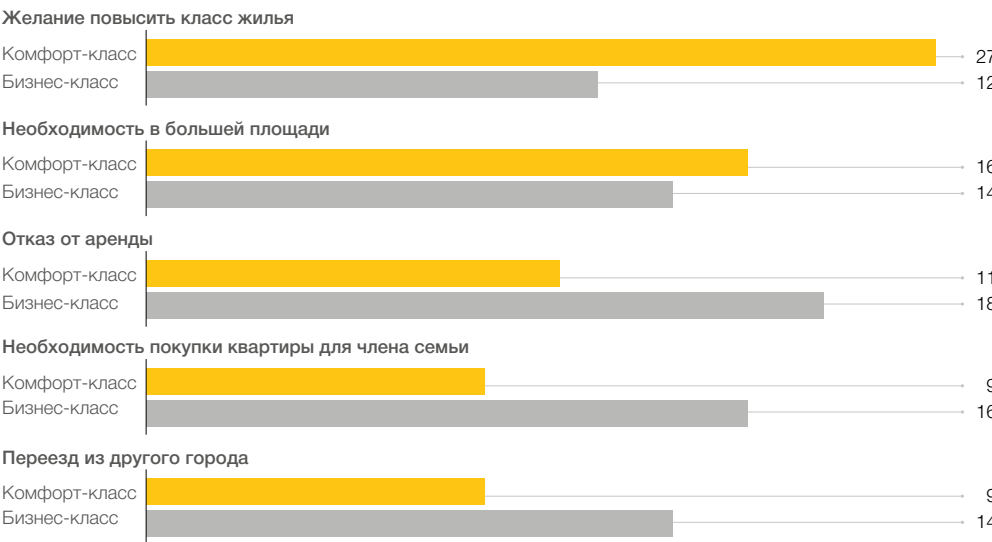
ВАРИАНТ ОПЛАТЫ, %



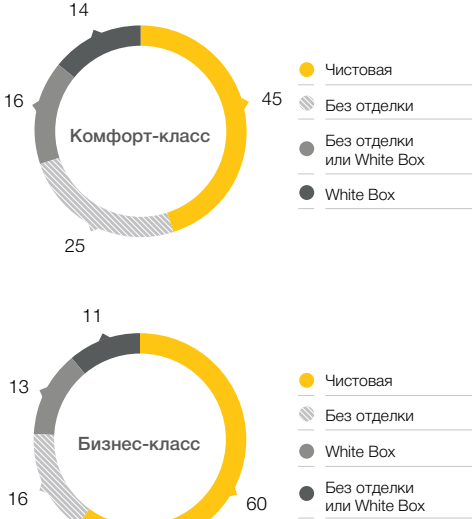
НОВАЯ МОСКВА

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ «ИНГРАД»

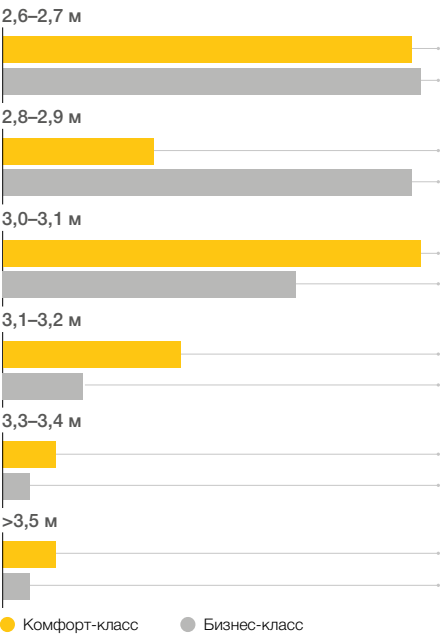
ЦЕЛЬ ПОКУПКИ (ТОП-5), %



ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПО ОТДЕЛКЕ, %



ЖЕЛАЕМАЯ ВЫСОТА ПОТОЛКА, %



НЕОБХОДИМОСТЬ БАЛКОНА, %



МЕБЛИРОВКА, %



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СНИЗИЛСЯ**
Снижение объема на **9%**. Основное пополнение предложения – за счет новых корпусов.
- СРЕДНЯЯ ЦЕНА ВЫРОСЛА**
Рост средней цены предложения за год на **13%**.
- ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ АКТИВНОСТЬ ОСТАЕТСЯ НИЗКОЙ**
3 новых проекта вышли на рынок за 2019 год.
- ДОЛЯ НОВОМОСКОВСКОГО ОКРУГА МАКСИМАЛЬНА**
За год доля НАО в предложении выросла на 7 п.п. и составляет **98%**.

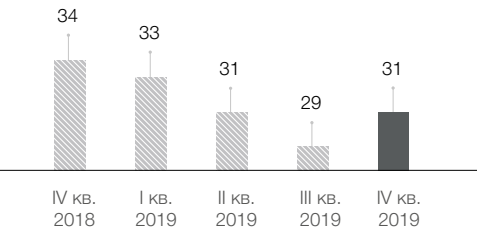
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Для рынка первичной недвижимости ТиНАО 2019 год оказался малопродуктивным в части выхода новых проектов, всего их оказалось три. Подобная ситуация наблюдается на протяжении нескольких лет, во многом она связана с политикой местных властей.

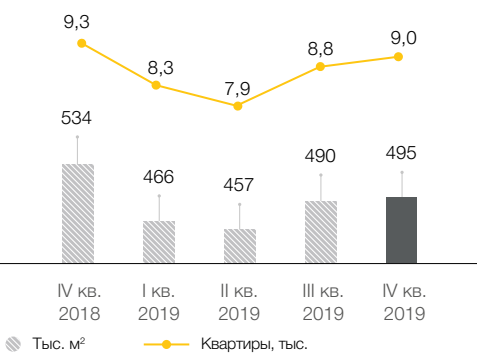
Всего же по итогам 2019 года на первичном рынке жилья ТиНАО экспонировался 31 проект с совокупным объемом предложения 495 тыс. м² (9 тыс. квартир). По сравнению с предыдущим годом общая площадь выставленных на продажу квартир сократилась на 7,3%.

Около 98% предложения сосредоточено в НАО, этот округ является наиболее привлекательным для девелоперов нежелезнодорожных территорий в силу близости к Москве, а также более высокого уровня инфраструктурной обеспеченности и транспортной доступности.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В 2019 ГОДУ, шт. проектов



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2019 ГОДУ

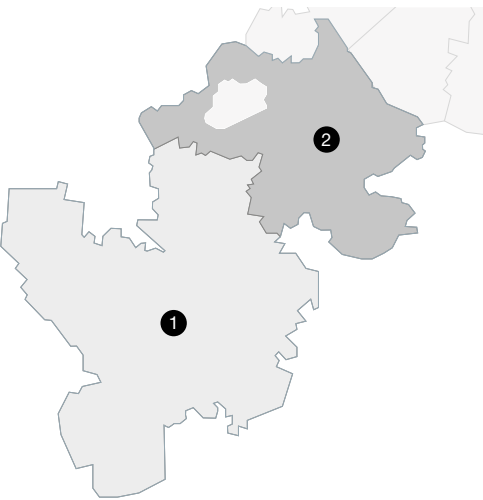


ЦЕНЫ

Средняя цена 1 м² в новостройках ТиНАО за год выросла сразу на 12%, достигнув отметки в 127,8 тыс. руб. Немалую роль в повышении сыграло развитие транспортной инфраструктуры: так, в 2019 году открылись сразу четыре новые станции метро: «Филатов Луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Коммунарка», благодаря чему ощутимо улучшилась транспортная доступность нескольких наиболее застраиваемых локаций Новой Москвы, а девелоперы получили возможность пересмотреть ценообразование.

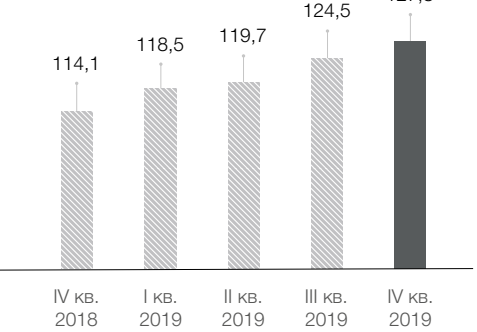
Средняя цена 1 м² в зависимости от округа сильно отличается: так, в НАО она составляет 129 тыс. руб., а в ТАО – 67,9 тыс. руб.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН НА 31.12.2019



1 ТАО	2 НАО
Проектов, шт.	29
Квартир, тыс. шт.	8,8
Площадь, тыс. м²	485,0
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	129,0
Средняя цена квартиры, млн руб.	7,1

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ 1 М² В 2019 ГОДУ, тыс. руб.



Находится в реализации:

- 31 проект**
- 9 тыс. квартир**
- 495 тыс. м²**

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

➔ **НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЕ СОКРАЩЕНИЕ ПРОДАВАЕМОЙ ПЛОЩАДИ**
Снижение объема на **3%**. Объем предложения поддерживается новыми корпусами в уже реализующихся масштабных проектах.

➔ **ЦЕНА СТАБИЛЬНО РАСТЕТ**
На **9%** увеличилась средняя цена 1 м² по сравнению с IV кв. 2018 года.

➔ **ПОКУПАТЕЛИ СТАЛИ МЕНЕЕ АКТИВНЫ**
Число ДДУ за год сократилось на **21%**.

➔ **СНИЖЕНИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТИ**
10 новых проектов вышли в продажу в текущем году, это в 2 раза меньше, чем в 2018 году. Девять из них возводятся в пределах 10 км от МКАД.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На протяжении трех кварталов 2019 года объем предложения плавно сокращался, однако в IV кв. совокупная площадь выставленного на продажу жилья впервые за полтора года увеличилась. Тем не менее по итогам года показатель не достиг прошлогоднего уровня, потеряв 3% и составив 1,79 млн м². Предложение преимущественно поддерживается за счет новых очередей в уже реализуемых масштабных проектах.

Наибольшая доля предложения (23%) сосредоточена в восточном направлении – развитая здесь транспортная инфраструктура является драйвером для реализации масштабных проектов в ближайшем радиусе от МКАД.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ НА 31.12.2019

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НАПРАВЛЕНИЙ СООТВЕТСТВУЕТ АВТОМАГИСТРАЛЯМ

Север: Дмитровское шоссе.
Северо-восток: Ярославское, Щёлковское шоссе.
Восток: шоссе Энтузиастов, Горьковское, Носовихинское шоссе.
Юго-восток: Рязанское, Новорязанское, Косинское, Егорьевское шоссе.

Юг: Варшавское, Каширское, Симферопольское шоссе.
Запад: Минское, Можайское, Новорижское, Рублёво-Успенское шоссе.
Северо-запад: Ленинградское, Волоколамское, Пятницкое шоссе.

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

1 СЕВЕР	
Проектов, шт.	9
Квартир, тыс. шт.	2,3
Площадь, тыс. м²	120,6 – 7%

2 СЕВЕРО-ЗАПАД	
Проектов, шт.	25
Квартир, тыс. шт.	4,2
Площадь, тыс. м²	222,4 – 12%

3 ЗАПАД	
Проектов, шт.	21
Квартир, тыс. шт.	3,7
Площадь, тыс. м²	192,7 – 11%

4 ЮГ	
Проектов, шт.	22
Квартир, тыс. шт.	4,1
Площадь, тыс. м²	209,4 – 12%

5 ЮГО-ВОСТОК	
Проектов, шт.	19
Квартир, тыс. шт.	5,0
Площадь, тыс. м²	245,9 – 14%

6 ВОСТОК	
Проектов, шт.	24
Квартир, тыс. шт.	8,1
Площадь, тыс. м²	411,9 – 23%

7 СЕВЕРО-ВОСТОК	
Проектов, шт.	33
Квартир, тыс. шт.	7,8
Площадь, тыс. м²	387,1 – 21%



ПО УДАЛЕННОСТИ

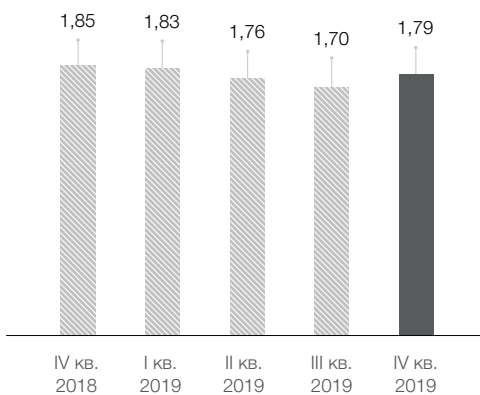
0–5 КМ	
Проектов, шт.	50
Квартир, тыс. шт.	13,0
Площадь, тыс. м²	663,8 – 37%

5–10 КМ	
Проектов, шт.	33
Квартир, тыс. шт.	9,7
Площадь, тыс. м²	499,2 – 28%

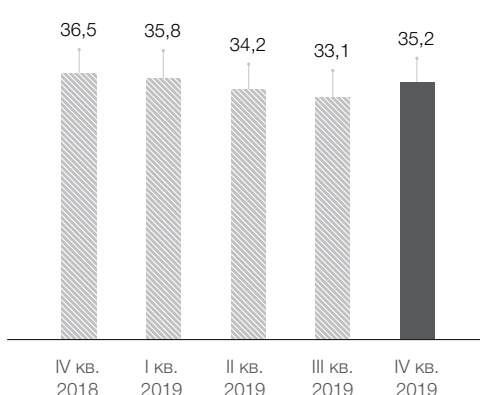
10–15 КМ	
Проектов, шт.	39
Квартир, тыс. шт.	7,7
Площадь, тыс. м²	388,2 – 22%

15–20 КМ	
Проектов, шт.	31
Квартир, тыс. шт.	4,8
Площадь, тыс. м²	238,7 – 13%

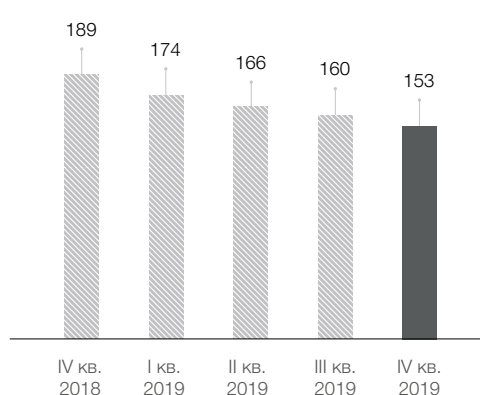
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА 2019 ГОД, млн м²



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА 2019 ГОД, тыс. квартир



КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ ЗА 2019 ГОД, шт.



ЦЕНЫ

В течение первой половины 2019 года средняя цена 1 м² находилась практически на одном уровне, но в III кв. начался плавный рост, в результате чего за год этот показатель увеличился на 9% и достиг уровня 92,7 тыс. руб. Основной причиной роста цен является выход новых очередей в уже хорошо известных проектах, где есть введенные в эксплуатацию корпуса и постепенно развивается внутренняя инфраструктура, что является драйвером для роста цен на следующих этапах строительства.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЗА 2019 ГОД, тыс. руб. / м²



УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН ПО НАПРАВЛЕНИЯМ НА 31.12.2019

1 СЕВЕР	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	97,8
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,2

2 СЕВЕРО-ЗАПАД	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	103,9
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,4

3 ЗАПАД	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	102,1
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,3

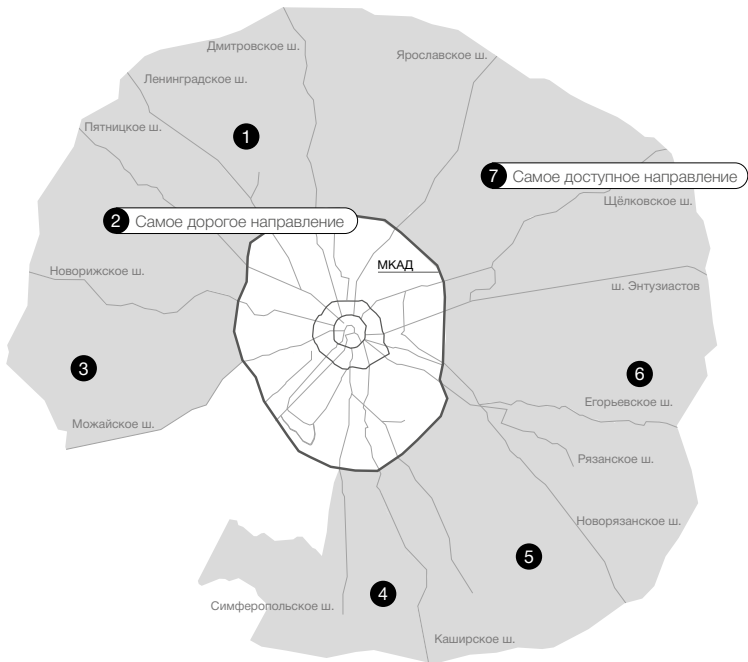
4 ЮГ	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	88,8
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,5

5 ЮГО-ВОСТОК	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	96,9
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,8

6 ВОСТОК	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	91,0
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,6

7 СЕВЕРО-ВОСТОК	
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	81,4
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,1

92,7 тыс. руб.
средняя цена 1 м²



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН И БЮДЖЕТ ПОКУПКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД НА 31.12.2019

1 СЕВЕР	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	110,7	95,6	80,7	72,7
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,5	5,2	4,5	3,7

6 ВОСТОК	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	108,6	82,0	85,4	64,1
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,5	4,5	4,0	3,3

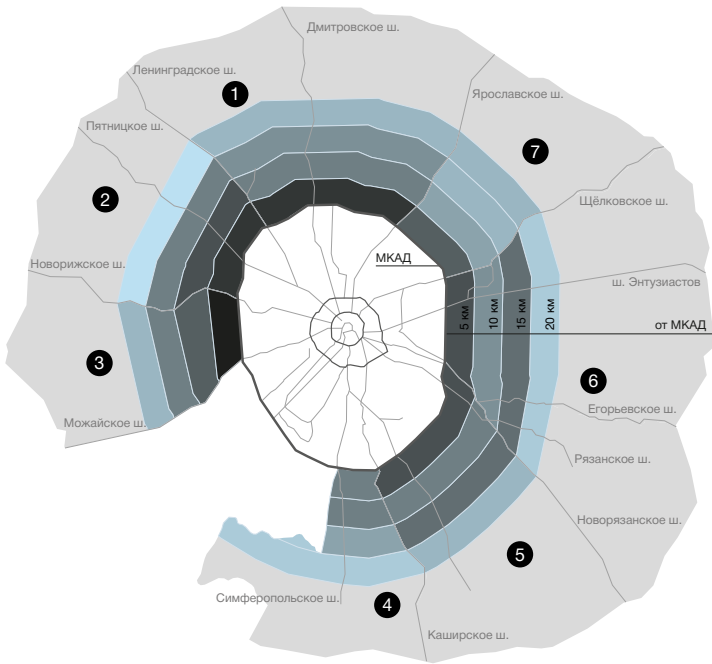
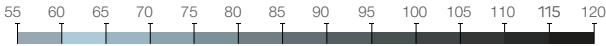
7 СЕВЕРО-ВОСТОК	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	104,4	75,5	71,9	74,2
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,2	3,9	3,5	3,6

2 СЕВЕРО-ЗАПАД	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	114,9	109,6	90,3	59,2
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,7	7,2	5,2	3,1

3 ЗАПАД	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	118,7	100,1	93,9	71,8
Средняя цена квартиры, млн руб.	6,2	5,1	5,0	3,6

4 ЮГ	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	92,4	92,9	76,3	63,1
Средняя цена квартиры, млн руб.	4,7	4,9	3,6	3,3

5 ЮГО-ВОСТОК	0–5 км	5–10 км	10–15 км	15–20 км
Средняя цена 1 м², тыс. руб.	106,8	94,7	86,0	73,4
Средняя цена квартиры, млн руб.	5,9	4,1	4,8	3,4



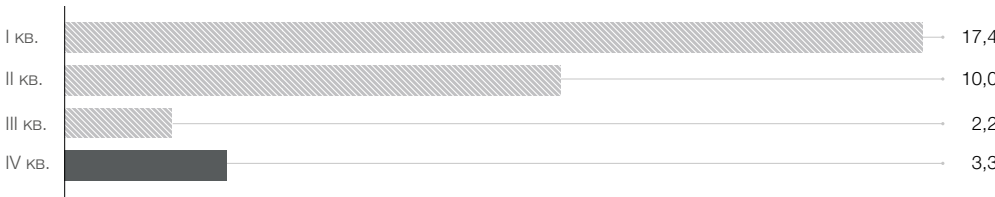
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

В течение года на подмосковный рынок жилой недвижимости (в пределах 20 км от МКАД) вышло 10 новых проектов, что вдвое меньше, чем в 2018 году. Спад девелоперской активности во многом обусловлен изменением отраслевого законодательства: застройщики еще в 2018 году форсировали вывод новых проектов, чтобы продолжить реализацию по старым правилам. Также одним из факторов низкой девелоперской

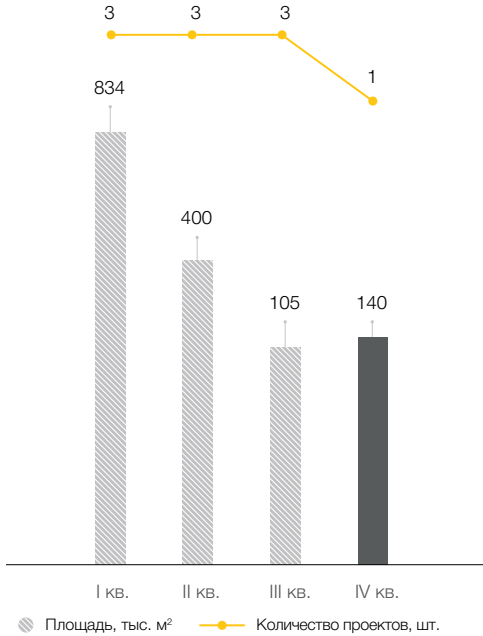
активности в Московской области является высокая конкуренция со стороны столичного рынка недвижимости. Отдельно стоит отметить, что практически все новые проекты сосредоточены в пределах 10 км от МКАД.

В текущем году ГК «Инград» вывела на подмосковный рынок жилья один новый проект – ЖК «Одинград. Квартал «Семейный», который возводится на территории г. Одинцово.

КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР В НОВЫХ ПРОЕКТАХ 2019 ГОДА, ТЫС. ШТ.



ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В 2019 ГОДУ



ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ В 2019 ГОДУ

1 «ОДИНГРАД». КВАРТАЛ «СЕМЕЙНЫЙ»	Расположение	г. Одинцово
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	153,9
	Девелопер	ГК «Инград»

6 МИНИПОЛИС «ДИВНОЕ»	Расположение	Ленинский р-н
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	118,4
	Девелопер	«Сити XXI»

2 «ЮЖНАЯ БИТЦА»	Расположение	с. п. Булатниковское
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	≈600
	Девелопер	ФСК «Лидер»

7 «МЫТИЩИ-ХОЛЛ»	Расположение	г. Мытищи
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	210
	Девелопер	ГК «Монолит»

3 МИНИПОЛИС «РАФИНАД»	Расположение	г. о. Химки
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	80,4
	Девелопер	«Сити XXI»

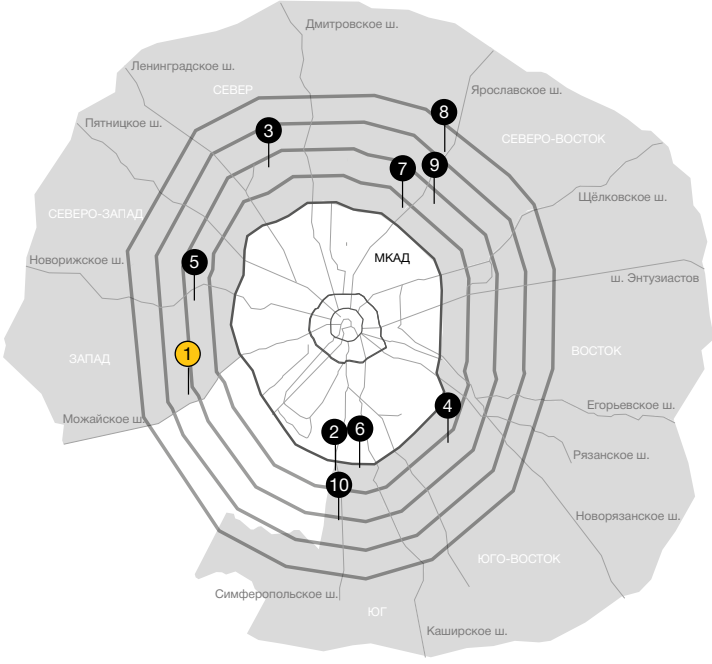
8 «СЕРЕБРО»	Расположение	г. Пушкино
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	63,5
	Девелопер	Victoria Development

4 «ГАРМОНИЯ ПАРК»	Расположение	г. о. Лыткарино
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	≈47
	Девелопер	«ТКС Ризлти»

9 «ПИОНЕР»	Расположение	г. Королев
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	20,3
	Девелопер	«ССК»

5 «НОВАЯ РИГА»	Расположение	г. о. Красногорск
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	235,0
	Девелопер	«Гранель»

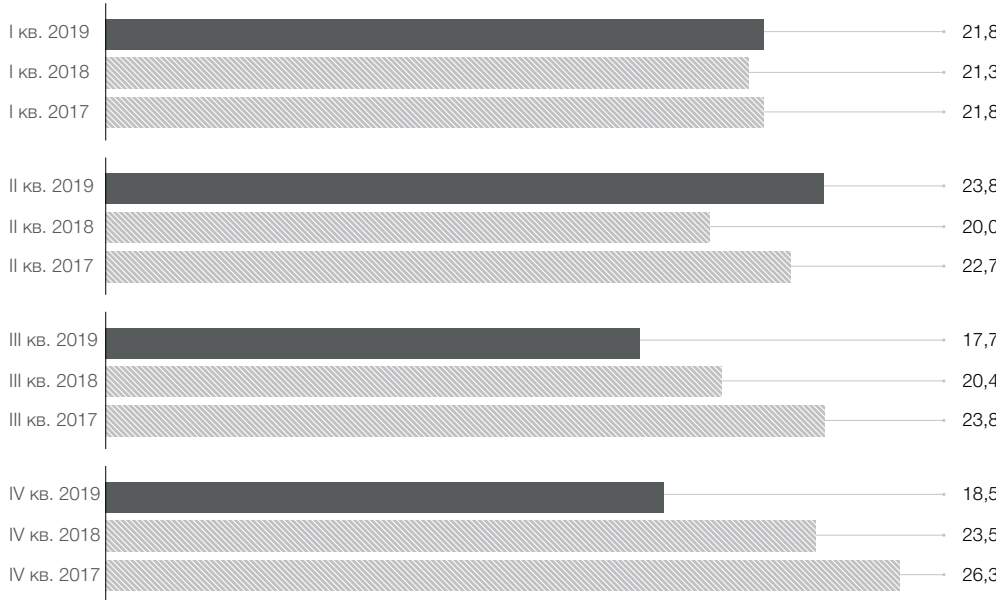
10 «НОВАЯ ЩЕРБИНКА»	Расположение	г. о. Подольск
	Класс жилья	Комфорт
	Площадь, тыс. м²	140,4
	Девелопер	«Квартал-инвестстрой»



СПРОС

Согласно данным Росреестра, по итогам 2019 года в Подмосковье было зарегистрировано 81,8 тыс. договоров долевого участия, что на 4% ниже прошлогоднего показателя. Однако стоит помнить, что летом 2019 года произошел переход на новую схему реализации новостроек, в преддверии грядущих изменений многие девелоперы поспешили зарегистрировать недвижимость на другие юридические лица, чтобы продолжить продажу по старым правилам, что привело к всплеску регистрации сделок во II кв. 2019 года. По нашим оценкам, порядка половины от общего числа сделок июня пришлось на «технические» ДДУ. Если исключить их из общей статистики, то снижение реального числа договоров долевого участия на подмосковном рынке по итогам 2019 года составило порядка 10% относительно прошлого года.

КОЛИЧЕСТВО ДДУ В 2017–2019 ГОДАХ, ТЫС. ШТ.



¹ В связи с отсутствием точных данных от Росреестра приведены оценочные значения.

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ «ИНГРАД»

Подводя итоги 2019 года, аналитики Компании составили портрет покупателя жилой недвижимости в подмосковных новостройках. По результатам исследования было установлено, что чаще всего покупку совершают люди в возрасте 39 лет, постоянно проживающие на территории Московской области, состоящие в браке и имеющие одного ребенка. Объектом покупки является двухкомнатная квартира, которая приобретаетается с целью улучшения текущих жилищных условий с привлечением ипотечного кредитования.



Возраст:
39 лет.



Статус:
квалифицированный специалист.



Регион проживания:
Московская область.



Семейное положение:
в браке, имеет одного ребенка.



Цель покупки:
улучшение жилищных условий.



Способ покупки:
ипотека.



Объект покупки:
2-комн. квартира площадью 50 м².

ТЕНДЕНЦИИ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

По прогнозам аналитиков, дальнейшее развитие рынка первичной недвижимости в регионе будет охарактеризовано следующими тенденциями:

- **ПОВЫШЕНИЕМ КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА** в силу продолжения системного перехода отрасли на проектное финансирование посредством эскроу-счетов (по итогам 2019 года в Московском регионе более 80% жилья достраивалось на основании получения заключения о соответствии).
- **УСИЛЕНИЕМ КОНКУРЕНЦИИ** в силу нацеленности некоторых региональных девелоперов на выход на московский рынок, что также окажет прямое влияние на качество реализуемого

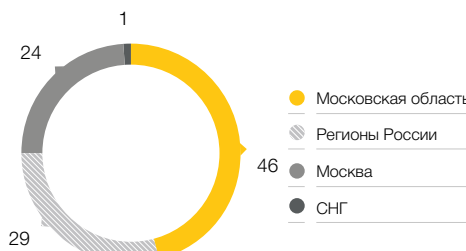
продукта и широту спектра дополнительных опций, предлагаемых застройщиками, и внедряемых инноваций в рамках сохранения и увеличения клиентской базы.

- **ДАЛЬНЕЙШИМ ПОВЫШЕНИЕМ ЦЕН НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**, в том числе вследствие:
 - роста издержек застройщиков в силу возникновения дополнительной статьи расходов ввиду обязанности привлекать заемные ресурсы для реализации проектов (ранее застройщиками использовались фактически бесплатные средства дольщиков, перечисляемые застройщикам напрямую);

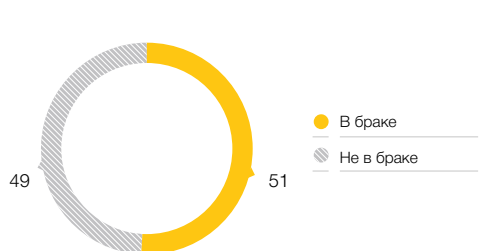
- разнонаправленных тенденций в части объема предложения на рынке региона: продолжения сокращения объема экспозиции Московской области и ее роста в Москве и Новой Москве;
- активного улучшения транспортной доступности в связи со строительством новых станций метро, МЦК, МЦД.

- **ПРОДОЛЖЕНИЕМ СНИЖЕНИЯ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ** вслед за поступательным снижением ключевой ставки Банком России, что будет стимулировать спрос, невзирая на слабый прогнозируемый рост доходов населения.
- **УСИЛЕНИЕМ РОЛИ ГОСУДАРСТВА И ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТОВ** в функционировании отрасли.

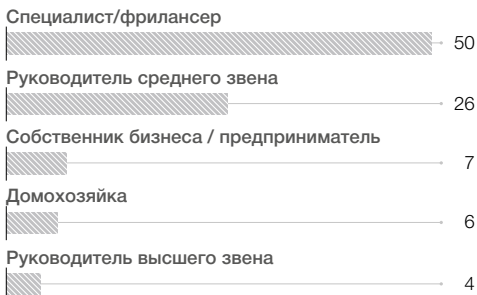
РЕГИОН ПРОПИСКИ, %



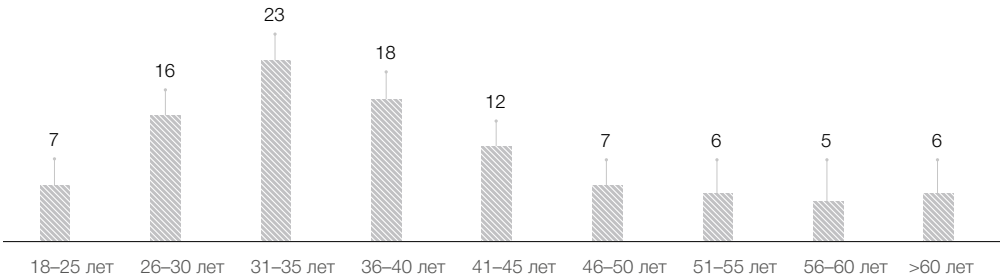
СЕМЕЙНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, %



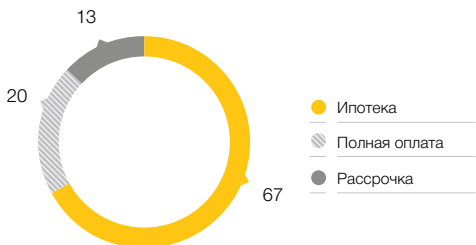
СОЦИАЛЬНЫЙ СТАТУС, %



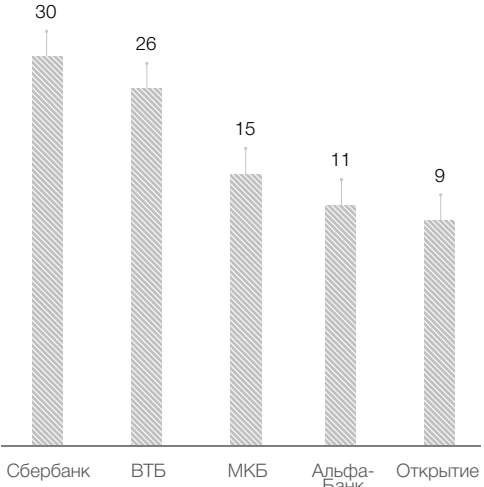
ВОЗРАСТ, %



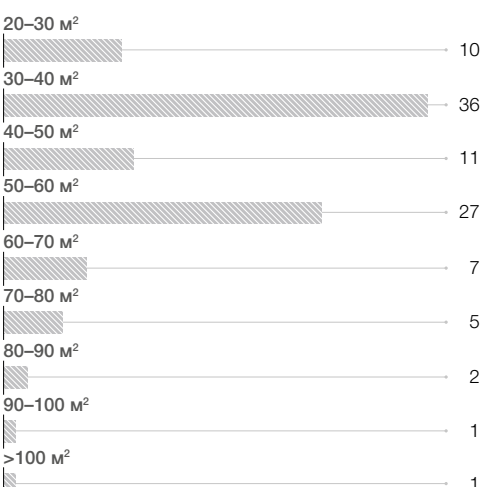
ВАРИАНТ ОПЛАТЫ, %



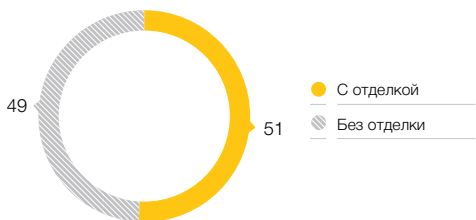
ТОП-5 БАНКОВ ПО ИПОТЕКЕ, количество кредитов, %



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР, %



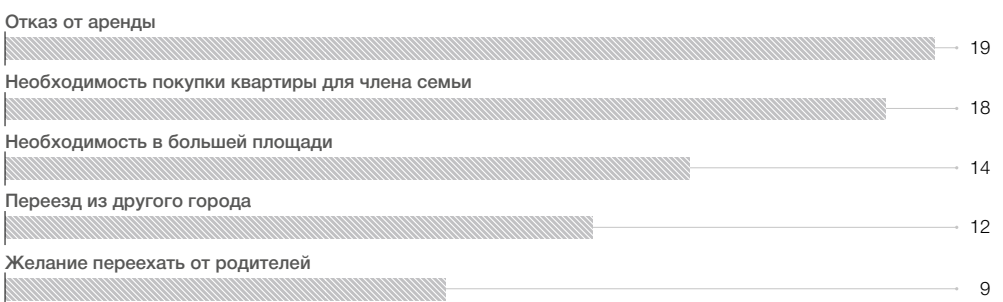
НАЛИЧИЕ ОТДЕЛКИ, %



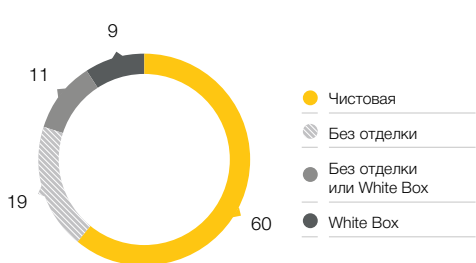
- **31%** – средний первый взнос по ипотеке
- **47 м²** – средняя площадь лота
- **4,2 млн руб.** – средняя стоимость покупки

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ КЛИЕНТОВ «ИНГРАД»

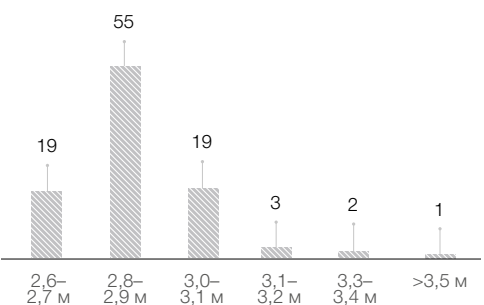
ЦЕЛЬ ПОКУПКИ (ТОП-5), %



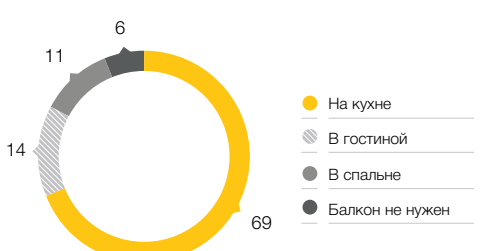
ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПО ОТДЕЛКЕ, %



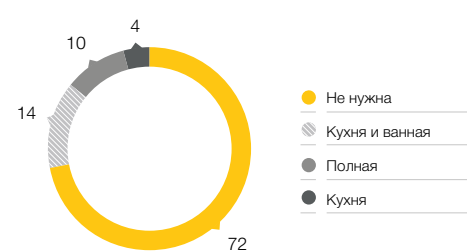
ЖЕЛАЕМАЯ ВЫСОТА ПОТОЛКА, %



НЕОБХОДИМОСТЬ БАЛКОНА, %



МЕБЛИРОВКА, %



Стратегические ориентиры до 2024 года	50
Операционная бизнес-модель	52
Приоритетные направления деятельности	54
Перспективы развития Общества	56
Портфель проектов «Инград»	58
Знаковые проекты 2020 года	60
Развитие портфеля проектов	66
Продукт «Инград»	68
Уникальность продуктов	79
Проектирование и строительство	82
Вклад в развитие Московского региона	90
Продажи. Положение ГК «Инград» в отрасли	94
Инструменты продаж	102
Бренд и реклама	104
Шоурумы и офисы продаж	108
Клуб привилегий «Инград»	110
Клиентский сервис	112
Кадровая политика	114

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ОРИЕНТИРЫ ДО 2024 ГОДА

ОПЕРАЦИОННАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

➤ ВЫРУЧКА

100+
млрд руб.

(контрактация/МСФО)

➤ EBITDA MARGIN

20–25%

➤ АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ

≤4%
от выручки

➤ ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

10–15
млрд руб.

100+
млрд руб.

капитализация к 2024 году, что соответствует 49-му месту в текущем рейтинге крупнейших публичных компаний России (48-е место – ПАО «Аэрофлот»)

➤ EBITDA

20–25
млрд руб.

➤ КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

до 4%
от выручки

➤ ВВОД

700–800
тыс. м²

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

NSA

≥3,5
млн м²

МОСКВА

65%

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

35%

✓ АКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

➤ Бизнес-класс, Москва

6–8

➤ Комфорт-класс, Москва

12–16

➤ Московская область

6

✓ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

➤ Бизнес-класс, Москва

1–2

➤ Комфорт-класс, Москва

3–4

➤ Московская область

1–2

2020–2024

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Требования Первого котировального уровня ММВБ

Рейтинг по национальной шкале

A(RU)

Информационная прозрачность (аналитическое покрытие от ведущих инвестиционных банков)

Рейтинг по международной шкале

BB-

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

➤ ЧИСТЫЙ ДОЛГ

≤30
млрд руб.

➤ ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА / EBITDA

<2

➤ ПРОЦЕНТЫ ПО КРЕДИТАМ В ГОД ОТ EBITDA

≤25%

➤ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КРЕДИТНЫМИ ЛИМИТАМИ

≥100%

годового бюджета инвестиционно-строительных расходов

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЙ АКТИВ И БРЕНД

➤ СПОНТАННАЯ УЗНАВАЕМОСТЬ БРЕНДА В РЕГИОНЕ

50%

➤ ДОЛЯ НА РЫНКЕ (в текущей емкости и структуре рынка)

15%
Москва и Подмосковье

10%
Московская область

Деловая репутация / накопленный опыт

15–20%
Москва (комфорт-класс)

15–20%
Москва (бизнес-класс)

ОПЕРАЦИОННАЯ БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

«ИНГРАД»

EBITDA, тыс. руб. / м²



EBITDA MARGIN, %



ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ, млн м²



2019 2024 ПЛАН

1

ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ДОЛЯ ОПЛАТЫ В РАССРОЧКУ,
метрами готового жилья или участием
в прибыли, %



ОПЛАТА ДС, тыс. руб. / м²



2

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СРЕДНИЙ СРОК ОТ ПОКУПКИ
ДО ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО, месяцев



за м² 1 глава (Московская область)



3

ОПТИМАЛЬНЫЕ ТЕХНИКО-
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПЛОТНОСТЬ, тыс. м² / га
(Московская область)



4

ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОЛЯ ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ, %



СРЕДНИЙ ПРИРОСТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ
РАБОТ ОТ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СМЕТЫ
ИЗ-ЗА ОШИБОК В ПРОЕКТИРОВАНИИ, %



Типизация проектных решений
в сегментах эконом/комфорт/бизнес.

5

СТРОИТЕЛЬСТВО

СРОК СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ
РАБОТ, месяцев



Рост строительной себестоимости
за счет роста доли квартир с отделкой,
меблировкой.

Собственный генподряд

до 30%
от объема работ

Торговый дом

до 30–40%
от объема материалов

СТРОИТЕЛЬНАЯ С/С, тыс. руб. / м²
(Московская область)



Рост за счет качества продукта.

6

РЕКЛАМА/ПРОДАЖИ

КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ /
КОНТРАКТАЦИЯ, %



в том числе
РЕКЛАМА / КОНТРАКТАЦИЯ, %



КОНТРАКТАЦИЯ, млрд руб.



ПРОЕКТЫ В РЕАЛИЗАЦИИ, шт.



7

АДМИНИСТРАТИВНО-
ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ

АХР / КОНТРАКТАЦИЯ, %



8

УПРАВЛЕНИЕ ЖКХ

В УПРАВЛЕНИИ, млн м²



РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ, %



9

КЛИЕНТ

От этапа создания продукта
до эксплуатации ЖК широкий выбор
предложений и услуг, формирующий
пул лояльных клиентов.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество выделяет для себя два основных направления деятельности: девелопмент и земельный банк.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Девелоперский портфель Общества по итогам 2019 года представлен 24 проектами в Москве и Московской области и составляет 2,3 млн м² (NSA). Также в ближайшие пять лет «Инград» планирует приобрести не менее 25 новых площадок с фокусом внимания на Москву для целей обеспечения и поддержания в портфеле Компании локационного, ценового и продуктового разнообразия.

Ключевые задачи Общества в части развития девелоперского портфеля:

- **ФОКУС В ОТНОШЕНИИ НОВЫХ УЧАСТКОВ НА МОСКВУ** (комфорт- и бизнес-класс), Новая Москва и Подмоскowie – не далее 15 км от МКАД;
- **СОБЛЮДЕНИЕ БАЛАНСА** между локациями и размерами проектов в портфеле;
- **ПРАВИЛЬНЫЙ БАЛАНС ОПЛАТЫ УЧАСТКА** деньгами и метрами при его покупке;
- **ГИБКОСТЬ ПО УСЛОВИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА** (совместное управление проектом, fee-девелопмент).

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

24 ПРОЕКТА

в Москве и Московской области – девелоперский портфель Общества по итогам 2019 года

КЛЮЧЕВЫЕ ЗАДАЧИ И ОРИЕНТИРЫ ОБЩЕСТВА В ЧАСТИ ДЕВЕЛОПМЕНТА

ПРОДУКТ

Продукт «Инград» демонстрирует оптимальный баланс в части качественных характеристик домов и квартир. На сегодняшний день «Инград» – единственный застройщик, работающий во всех сегментах – от эконом-класса до премиум-класса, предлагающий четыре варианта отделки (White Box, «Комфорт», «Бизнес», «Премиум»). Для поддержания и дальнейшего повышения качества продукта ГК «Инград» определяет для себя следующие ориентиры:

ОПТИМАЛЬНОЕ СООТНОШЕНИЕ ТЭПОВ для Компании и клиентов;

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ХОРОШАЯ ЭКОЛОГИЯ в каждом проекте;

СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ ХАРАКТЕРИСТИК КОМПЛЕКСОВ (материалы/технологии, проектные решения) под сегмент и локацию;

ШИРОКИЙ ВЫБОР планировочных решений;

РАЗНООБРАЗИЕ ВАРИАНТОВ отделки и мебелировки;

РАЗВИТАЯ ПОЛНОЦЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА;

ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА.

Инфраструктура

- соотношение в части площадей, предназначенных для инфраструктуры: 30% сдается в аренду, 70% продается;
- в отношении 30% площадей – привлечение известных, популярных, качественных брендов/операторов для формирования комфортной и качественной среды проживания;
- включение привлеченных операторов в программу Клуба привилегий «Инград».

Благоустройство

- разумная типизация благоустройства по трем классам проектов: бизнес-класс в Москве, комфорт-класс в Москве и комфорт-класс в Московской области;
- повышение качества исполнения благоустройства при сохранении себестоимости;
- концепция «Фабрика детства» во всех проектах «Инград», разработка современных и уникальных детских и спортивных площадок.

Дом

- повышение уровня и типизация технического и инженерного оснащения ЖК;
- квартиры с установкой оборудования под «Умный дом» в сегментах комфорт, бизнес, премиум;
- дополнительные пакеты оборудования (система безопасности, управление светом/ климатом/музыкой, реализация сценариев от пользователей);
- автоматические системы управления инженерным оборудованием (автоматическое снятие показаний счетчиков, управление системой доступа, управление лифтами и их ремонтом).

СТРОИТЕЛЬСТВО

- лидерские сроки для монолитного и индивидуального жилищного строительства и их 100%-ное соблюдение;
- высокое качество строительства;
- BIM и разумная типизация проектных решений (оптимизация сроков и стоимости строительства);
- собственный генподрядчик (до 30% от объема работ);
- эффективный торговый дом, применяющий эффект экономии за счет объемов деятельности (закупка материалов и оборудования для подрядчиков).

Квартира

- квартиры с отделкой во всех сегментах жилья, четыре вида отделки (White Box, «Стандарт», «Бизнес», «Премиум»), увеличение доли квартир с отделкой в сегменте эконом/комфорт с 50 до 80%, в сегменте бизнес и премиум – с 20 до 50%;
- расширение опций в части отделки, внедрение «Конструктора отделки» по всем проектам;
- реализация квартир с мебелировкой для всех сегментов с возможностью установки
- расширенного пакета системы «Умный дом».

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- качественная проработка проектных решений для снижения себестоимости без потери качества;
- выработка проектных решений, оптимизирующих затраты на объекты социального, коммунального и транспортного назначения;
- высокие темпы проектирования для оперативного выхода на площадку;
- перевод всех новых проектов на проектирование в BIM;
- применение при проектировании качественных эффективных материалов и новых технологий.

ПРОДАЖИ И СЕРВИС

- эффективное ценообразование в соответствии с рынком;
- максимальный охват целевой аудитории;
- удобство и скорость покупки (собственные офисы продаж, ипотека, TRADE-IN, рассрочка

ФИНАНСЫ И БИЗНЕС-ПРОЦЕССЫ

- высокий уровень прозрачности для акционеров и инвесторов;
- публичность и высокий уровень кредитного рейтинга;
- эффективное проектное финансирование;
- развитие и поддержка IT-продуктов для эффективного управления процессами в Компании.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

По итогам 2019 года земельные активы Группы «Инград» насчитывают около 16,2 тыс. га земель различного назначения, расположенных в Московской области.

Общество планирует развивать имеющиеся земельные участки в краткосрочном и среднесрочном периоде и продавать без дисконтов не задействованные в строительстве земельные участки. Развитие своего земельного ресурса осуществляется за счет запуска девелоперских проектов жилой застройки, направленных на комплексное развитие территорий, проектов коммерческой недвижимости, а также привлечения стратегических партнеров для совместного формирования новых бизнес-направлений на базе собственного земельного банка.

В частности, в 2019 году Группа начала реализацию нового проекта малоэтажной застройки в 25 км от Москвы по Дмитровскому шоссе, у Канала им. Москвы – коттеджного поселка бизнес-класса «Хлябово», а также комплексного проекта развития индустриального парка «Ларёво» площадью 21 га, предлагающего как подготовленные участки промышленного назначения, так и строительство производственно-складских зданий под ключ.

~16,2 ТЫС. ГА

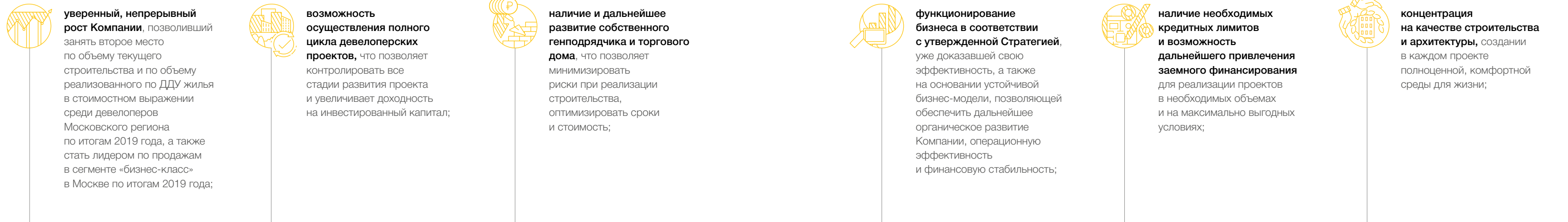
насчитывают земельные активы Группы «Инград» по итогам 2019 года

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА

Общество является одним из крупнейших игроков строительного рынка Московского региона и зарекомендовало себя в качестве надежного застройщика, возводящего объекты недвижимости, отвечающие самым высоким требованиям и ожиданиям.

В 2020 году Общество продолжит работу над повышением операционной и финансовой эффективности, пополнением портфеля новыми высококачественными и востребованными проектами, разработкой и внедрением удобных инструментов продаж и новых высокотехнологичных сервисов для клиентов на базе эффективно

выстроенного девелоперского цикла, компетенции на каждом этапе которого вместе с доступом к финансированию и в будущем позволят команде «Инград» реализовывать высокомаржинальные проекты, пользующиеся стабильным спросом у покупателей.



ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ ОБЩЕСТВА И ЕГО ПРОДУКЦИИ

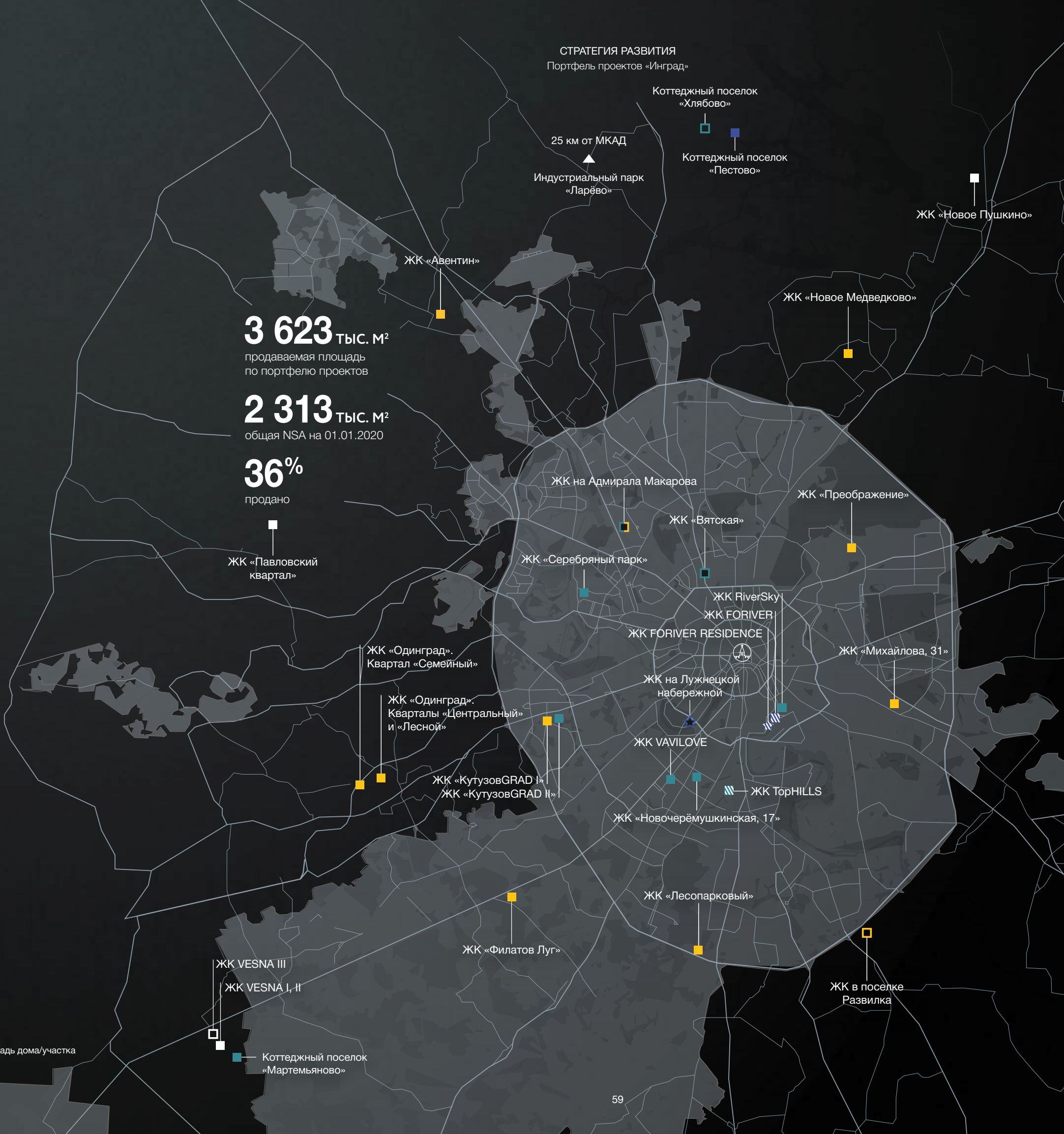


ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ «ИНГРАД»

<div>ЖК RIVERSKY</div> <div><div>1</div>252,5 тыс. руб. / м²</div> <div><div>2</div>83 615 м²</div> <div><div>3</div>22%</div>
--

<div>Массовый сегмент</div>	<div>Комфорт-класс</div>	<div>Бизнес-класс</div>	<div>Премиум-класс</div>	<div>Класс делюкс</div>
<div>Продажи+СМР</div>	<div>Проектирование</div>	<div>Предпроект</div>		

<div>1</div> Средневзвешенная цена квартир за фактический период реализации (с начала продаж по 31.12.2019, а также средняя планируемая цена по новым проектам)	<div>2</div> NSA на 01.01.2020	<div>3</div> Продано	<div>4</div> Цена за дом	<div>5</div> Площадь дома/участка
---	--------------------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------------------



ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ 2020 ГОДА

ЖК FORIVER

В прошлом году ГК «Инград» представила флагманский проект ЖК RiverSky на Симоновской набережной: он стал одной из главных премьер рынка недвижимости, востребованной покупателями и высоко оцененной экспертами. Задуманный как вторая очередь успешного проекта, ЖК FORIVER в процессе разработки перерос эти рамки. Стало очевидным, что концепция проекта гораздо шире, чем премиальный квартал, – по сложности реализации, по значимости для жителей Москвы и самого города.



Дополнительная информация
о проекте на с. 158



▶ Площадка, расположенная в историческом центре столицы, находится на пересечении нескольких важнейших пластов – городского, природного, культурного, спортивного и исторического. Освоение Симоновской набережной вкупе с масштабным проектом создания спортивного кластера в Автозаводском районе имеет огромное значение для градостроительного комплекса: ГК «Инград» возвращает исторической локации ее былую славу и дает импульс для динамичного развития – социального, экономического, культурного.

▶ Для создания ЖК FORIVER Компания привлекает лучших архитекторов, дизайнеров, проектировщиков, урбанистов с мировым именем и богатым опытом. Вместе с профессиональной и слаженной командой ГК «Инград» проектная группа создает квартал будущего уже сегодня.

▶ В проекте представлены уникальные архитектурные и интерьерные решения, а на прилегающей территории будет создан ансамбль, сочетающий современные тенденции развития городов и использование мощного ресурса локации. Многоуровневый рекреационный комплекс начинается от закрытого двора и спускается к первой береговой линии Москвы-реки методом террасирования, органично вписываясь в городскую среду, а по сути – расширяя ее границы.

▶ В проекте – собственная километровая прогулочная набережная, цветущий двор-сад, городская площадь, арт-объекты. Богатая торгово-развлекательная и социальная инфраструктура устроена в стилобатной части, соединяющей высотные башни проекта. Собственный детский сад в отдельном здании с европейской архитектурой станет украшением района.

▶ Вдоль стен Симонова монастыря будет разбит парк с комфортными зонами отдыха, спортивными и игровыми площадками для детей и взрослых разных возрастов и интересов. А между парком и кварталом раскинется Зелёный остров с музеем и мемориалом Куликовской битвы.

▶ Значение проекта такого уровня и в этой локации для Москвы именно сегодня сложно переоценить. ЖК FORIVER – новый стандарт столичного жилья, ориентир для рынка, яркий пример интеграции девелоперского проекта в городской контекст с усилением его базовых преимуществ. Для города это стимул к развитию важной столичной локации, к формированию здесь уникальной жилой, деловой и социокультурной среды.

СПОРТИВНЫЙ КЛАСТЕР

- ▶ Представляя новый премиальный квартал FORIVER, невозможно обойти стороной мощный драйвер, который будет помогать развитию проекта, района и города. ГК «Инград» уже ведет формирование масштабного спортивного кластера в 5 км от Кремля – на Симоновской набережной. ГК «Инград» ставит перед собой более сложную и не менее важную цель – подготовить почву для процветания массового спорта и спорта высоких достижений с тиражированием опыта создания спортивных кластеров по всем крупным городам России.



Дополнительная информация
о проекте на с. 152



- ▶ Ядром и знаковым объектом будущего спортивного ареала станет обновленный легендарный стадион им. Э.А. Стрельцова. Это культовое для москвичей место хранит ауру громких побед, ярчайших звезд, удивительных зрителей и подлинной национальной гордости. Дать стадиону «Торпедо» вторую жизнь – это настоящий дар городу, его жителям, футбольной и не только футбольной памяти. Из памятника самому себе, каким был стадион до прихода ГК «Инград», он превратится в настоящее чудо спортивной архитектуры XXI века: комфортные места для болельщиков, оборудованные ложи для прессы, комфортабельные VIP-трибуны, собственная инфраструктура, изумрудный газон, новейшее техническое оборудование – неполный список характеристик стадиона, который будет принимать не только матчи главного российского футбольного дивизиона, но и встретит европейские футбольные баталии, получив соответствующую категорию УЕФА.

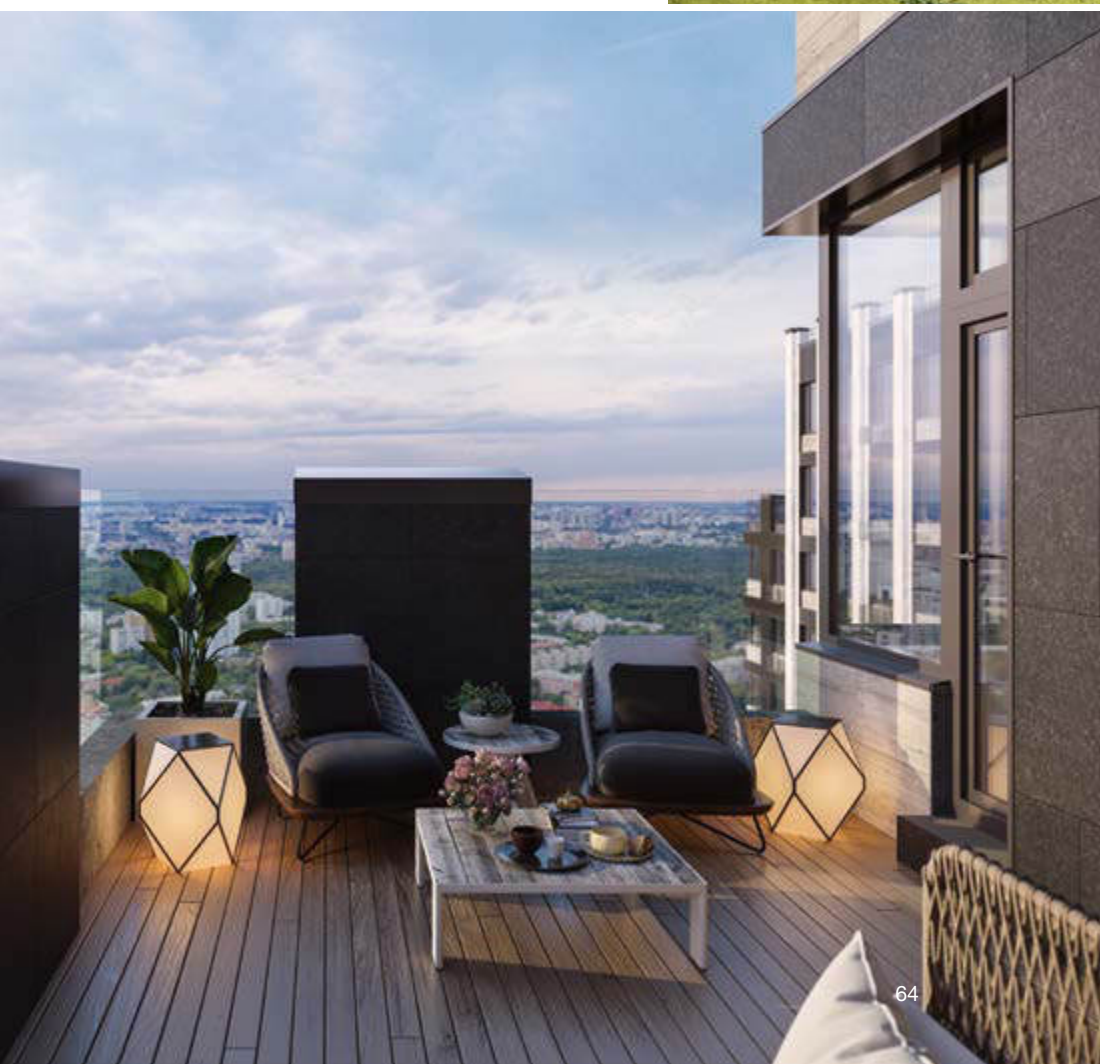
- ▶ Футболом стадион им. Э.А. Стрельцова совсем не ограничивается, это – пульсирующая сила, вокруг которой собираются мощные спортивные артерии, многим из которых нет аналогов в России. Уникальный multifunctional спортивный центр объединяет в себе сразу несколько секций, которые готовят чемпионов в самых разнообразных видах спорта. В обновленном Физкультурно-оздоровительном комплексе «Торпедо», который откроет свои двери совсем скоро, каждый сможет почувствовать себя чемпионом по борьбе и боксу, даже если занимается для себя.
- ▶ Тренировочный центр на базе стадиона им. Э.А. Стрельцова предлагает своим воспитанникам комфортные условия для круглогодичных занятий и подготовки к соревнованиям.



ЖК TopHILLS

➤ Освоение ГК «Инград» южной части Москвы продолжается в проекте, название для которого выбрали сами клиенты – действующие и потенциальные.

Первое преимущество проекта – локация – Нагорный район Москвы: невысокая плотность застройки и высокоразвитая транспортная система сформировали здесь центр деловой активности, район с богатой инфраструктурой, особенно социальной. Будущие жители ЖК TopHILLS по достоинству оценят большое число образовательных учреждений, расположенных в радиусе 5–10 км: помимо детских садов, это специализированные школы и гимназии и известные московские вузы.



➤ Сам квартал возводится на площадке, расположенной между двумя ключевыми объектами локации: береговой зоной реки Котловки и единственным в черте города горнолыжным спуском «КАНТ». Планировка домов ЖК TopHILLS выполнена так, чтобы максимальное число квартир каждого из шести жилых корпусов обладало высокими видовыми характеристиками.

➤ Качество проекта – от проработки концепции и решений до материалов и технологий – главная особенность проекта: позиционируемый как бизнес-класс ЖК TopHILLS оставляет конкурентов из ближайшего окружения позади. В этом его знаковость для девелопера, для района и для Москвы.

➤ ГК «Инград» воплотила в квартале лучшее и остроактуальное, что может быть в современном проекте бизнес-класса: уникальную архитектуру с декоративными фасадами и высотными башнями, европейский проект благоустройства, инфраструктуру в стилобате и главное – детально продуманный контент проекта.


➤ В ЖК TopHILLS Компания предлагает то, что нередко является признаком премиальной недвижимости. Выбор квартир велик как никогда – от компактных студий с панорамными окнами до роскошных пятикомнатных квартир:

- **квартиры с террасами;**
- **кухни-гостиные до 40 м²;**
- **мастер-спальни;**
- **остекленные санузлы;**
- **просторные гардеробные.**

➤ Благоустройство территории состоит из двух ключевых элементов, олицетворяющих связь города с природой:

- с одной стороны, это собственный прогулочный бульвар, оформленный по образу главных столичных пешеходных зон;
- с другой – это созданный умелыми руками ландшафтных дизайнеров природный комплекс на территории квартала: собственный сквер с буйноцветием трав и зеленых насаждений, местами семейного отдыха и досуга, прогулочными зонами из мощеной плитки.

➤ Инфраструктурное наполнение ЖК TopHILLS предполагает в том числе современные и технологичные пространства для занятий спортом: в стилобатной части квартала расположится премиальный фитнес-центр, а на улице – workout-площадки с новейшим специализированным оборудованием, выбранным профессиональными тренерами и спортсменами. Для занятий спортом жители смогут выбирать между свежим воздухом и залом, во всем остальном на территории квартала действует принцип «в магазин – в домашних тапочках». Это концепция ГК «Инград», когда внутренняя инфраструктура проекта настолько интегрирована с жилым пространством, что не требуется даже накидывать верхнюю одежду, чтобы сходить за кофе или в спортзал.

 **Дополнительная информация о проекте на с. 166**

РАЗВИТИЕ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

ТАКТИКА ПОКУПКИ НОВЫХ ПЛОЩАДОК

➤ **ПОДДЕРЖАНИЕ СЕГМЕНТНОГО РАЗНООБРАЗИЯ** с ориентацией на московский комфорт-класс и бизнес-класс. Средняя цена:

- в комфорт-классе – 130–190 тыс. руб. / м²;
- в бизнес-классе – 220–300 тыс. руб. / м².

➤ **ВЫБОР УЧАСТКОВ С НАИЛУЧШЕЙ ЛОКАЦИЕЙ** (формирование природного комплекса при условии реорганизации промзон).

➤ **ГАБАРИТЫ УЧАСТКОВ:**

- Москва: бизнес-класс – 50–150 тыс. м², комфорт – 75–250 тыс. м²;
- Московская область: 150–500 тыс. м².

➤ **ПОДДЕРЖАНИЕ СБАЛАНСИРОВАННОГО ПОРТФЕЛЯ** в части наличия коротких (точечных) проектов и проектов комплексной застройки.

➤ **ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ M&A-СДЕЛОК.**

➤ **ВЫБОР УЧАСТКОВ С ХОРОШЕЙ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ** или наличием перспективы ее развития.

➤ **ВЫБОР ПЛОЩАДОК С УДАЛЕННОСТЬЮ НЕ БОЛЕЕ 15 КМ ОТ МКАД.**

➤ **СУММАРНАЯ ПРИБЫЛЬ:**

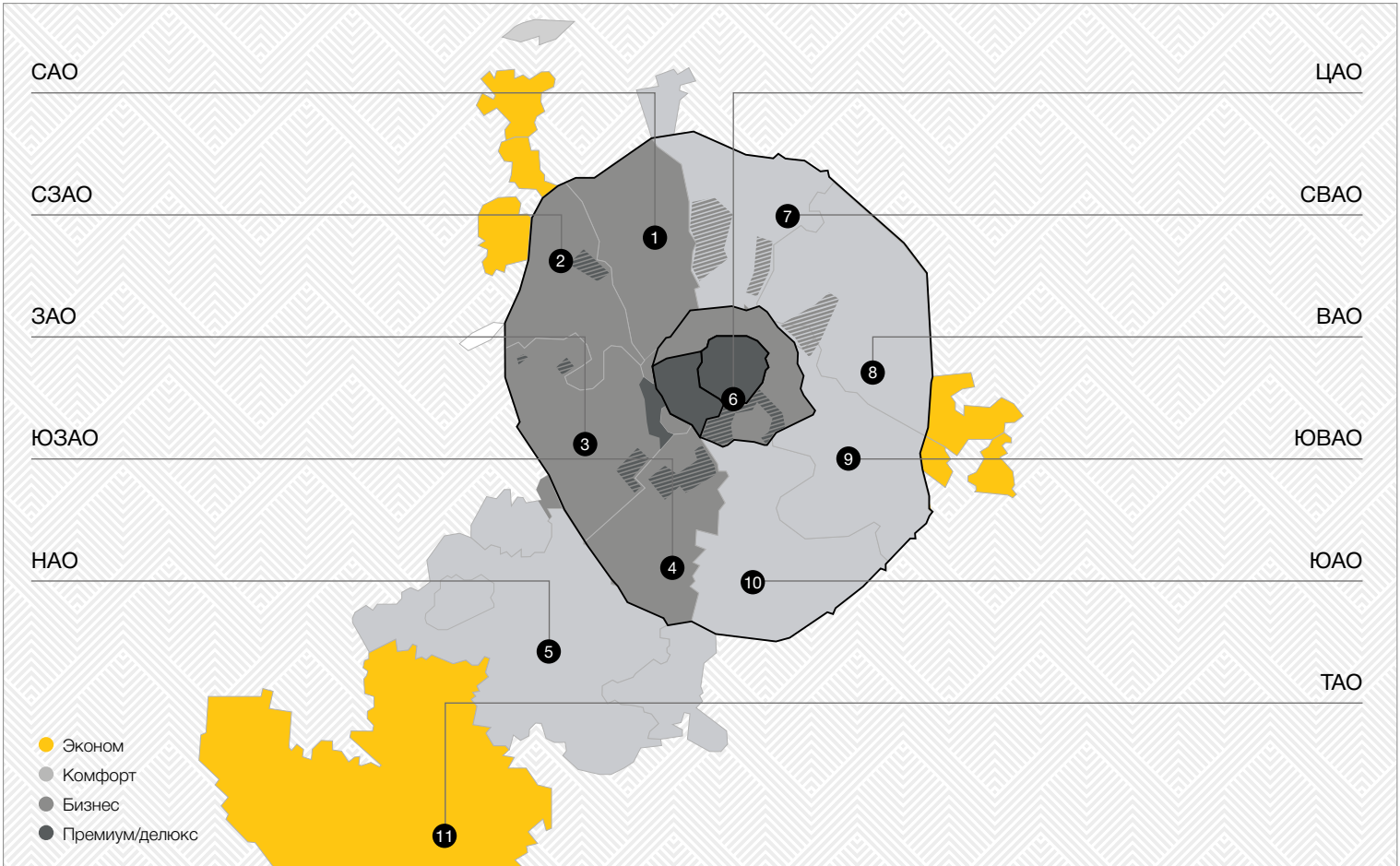
- для площадок без градостроительной проработки – не менее 2 млрд руб.;
- для площадок с документами для жилищного строительства данный параметр может быть снижен.

➤ **IRR** – не менее 20%, **EBITDA MARGIN** – 20%.

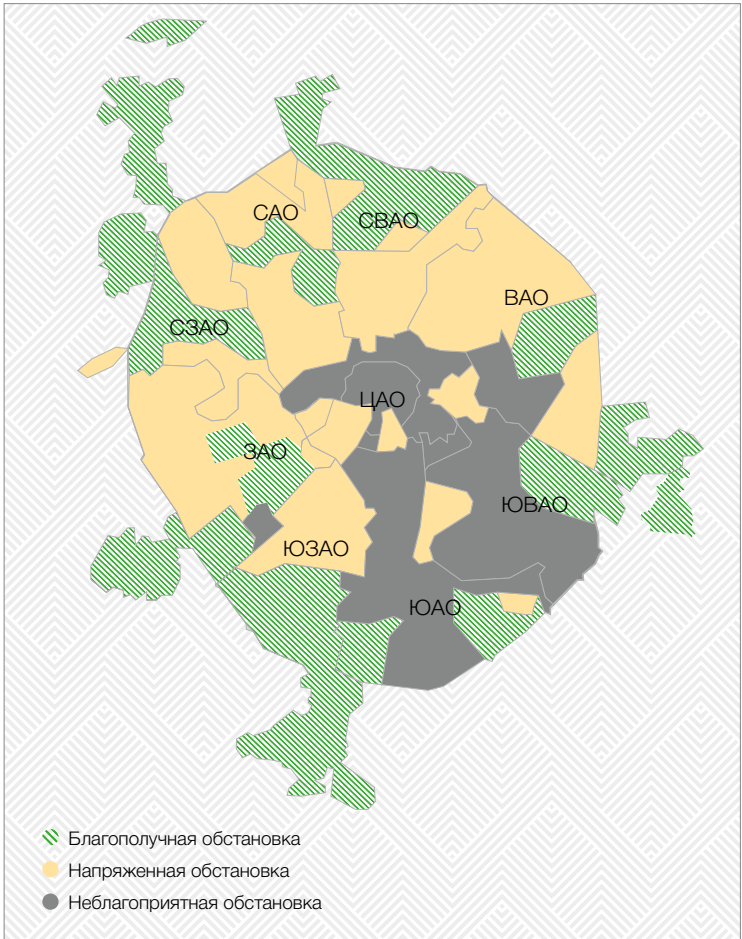
➤ В рамках комплексного освоения земельного участка применяется **КОМФОРТНАЯ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ** – 25–35 тыс. м² / га на весь участок и предусматривается обеспечение социальными объектами, местами хранения автотранспорта, необходимым благоустройством и выделение земельных участков для нужд города, в том числе:

- реализации городом жилой застройки по программе реновации;
- размещения социальных объектов в адресной инвестиционной программе, развития улично-дорожной сети и других целей.

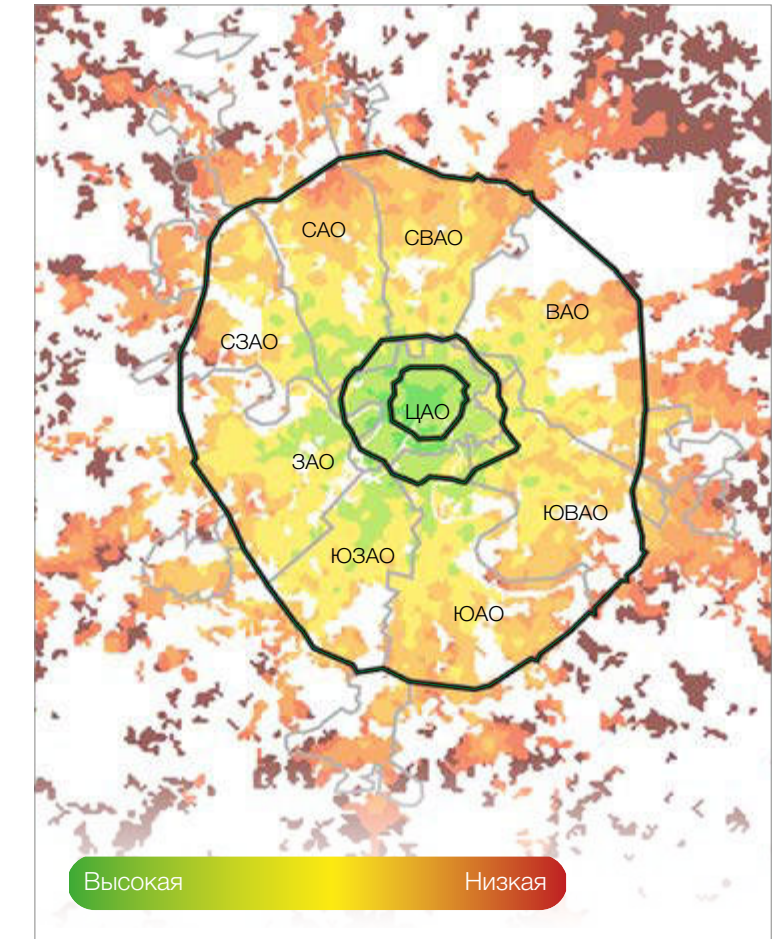
ПРИМЕРНАЯ КАРТА ПРОДУКТОВОЙ СЕГМЕНТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ



ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА МОСКВЫ



КАРТА ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



ПРОДУКТ «ИНГРАД»

ЛОКАЦИЯ

Выбор локации всегда идет в тандеме с созданием концепции, которая, в свою очередь, для девелопера, работающего в городском контексте, должна быть созвучной ритмам города, района, а также отражать понимание их истории и перспектив.



Вариативность: усиление позиций в различных районах региона присутствия без создания внутренней конкуренции между проектами с сохранением базовых преимуществ кварталов, определение уникальных черт каждого.



Точка роста: каждая выбранная локация содержит мощный потенциал, задача ГК «Инград» – раскрыть его, создать точку роста на городской карте, вдохнуть жизнь и новый смысл в район освоения, поднять планку локации на новый уровень.



Качество жизни: развитая транспортная система, социальная инфраструктура, благоприятная экология, определенный статус локации.



Децентрализация: якорный креативный слоган Компании как основополагающая идея коммуникации, с которой началось бурное восхождение ГК «Инград» на рынке, звучал как «Центр – там, где я». Инград стремится создать комфортную и эстетичную среду проживания в каждой своей локации.

Внимание к каждой детали – технической, экономической, эмоциональной – при выборе локации позволяет ГК «Инград» делать верный выбор оптимального места для реализации своих идей и успешных проектов.



ИНФРАСТРУКТУРА

Ядром любого девелоперского проекта является инфраструктура: ее элементы формируют ту самую жилую среду, которую ищет покупатель квартиры.

В ГК «Инград» вопрос инфраструктуры рассматривают с позиций комплексного подхода: с одной стороны, это взвешенный выбор локации будущего проекта – район с благополучной экологией и восполняемым рекреационным ресурсом, сложившаяся общественно-деловая среда, наличие образовательных и медучреждений в шаговой доступности, торговая и развлекательная составляющие жизни горожан, с другой – формирование собственной полноценной внутренней инфраструктуры, позволяющей жителям удовлетворять свои вкусы, интересы, потребности, не покидая квартала, в идеале – не покидая жилого корпуса.

Выбор внутренних инфраструктурных элементов основан на сочетании необходимого и уместного. То, что жители не могут найти поблизости, они получают на территории квартала. При этом каждый элемент внутренней инфраструктуры логически оправдан, находится на своем месте, занимает определенное место в навигационной системе проекта. Базовый набор инфраструктурных элементов варьируется в зависимости от локации, предполагаемого портрета жителя и статуса проекта. При этом ГК «Инград» сформировала стандарт выбора объектов инфраструктуры не только по типу оказываемых услуг, но и по ориентации на конкретного партнера-арендатора. Отличительная особенность проектов Компании – понимание потребностей жителей еще на стадии проектирования, формирование пула внутренних инфраструктурных объектов на начальном этапе реализации.

Элементы инфраструктуры, которые есть в каждом квартале Компании вне зависимости от класса жилья, района и иных характеристик:



Медицина: центры оказания услуг, станция СМП, врачебный кабинет, стоматология.



Образование: детские сады, школы с изучением иностранных языков, развивающие центры для детей в шаговой доступности.



Автотранспорт: отапливаемый охраняемый паркинг.



Спорт: фитнес-центр, бассейн, оздоровительный центр, профессиональные воркауты в каждом дворе, специализированные спортивные школы, йога, школы танцев.



Торговая среда: фермерские лавки, супермаркеты, кофейни, пекарни – все для вкусной жизни.



Наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности является важным моментом концепции проекта, а предоставление выбора, альтернативы, дополнительных услуг – подлинное уважение к жителям. Формируя социально независимые и самодостаточные кварталы, ГК «Инград» не ограничивает жителей в удовлетворении своих интересов и потребностей. При реализации масштабных проектов особенно важен фактор внешней инфраструктуры как «запасного аэродрома» на время реализации проекта.

В ГК «Инград» понимают, что домашний уют работает только в связке с доступным сервисом и услугами для населения. Слагаемые счастливой жизни подразумевают решение максимального количества бытовых и социальных вопросов жителей квартала. Поэтому можно с уверенностью сказать, что инфраструктура – это сердце проекта, которое дает импульс к движению городской жизни в отдельно взятом проекте.



ИНФРАСТРУКТУРА – ЭТО СЕРДЦЕ, ДАЮЩЕЕ ИМПУЛЬС К ДВИЖЕНИЮ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ В КАЖДОМ ПРОЕКТЕ

Благоустройство

Благоустройство прилегающих территорий в проектах «Инград» – это создание многофункциональных пространств для комфортной жизни и развития с применением интеллектуальных ландшафтных решений.



▲ ЖК «Серебряный парк». Бизнес-класс. Москва



«КВАРТАЛ –
ТЕРРИТОРИЯ ЖИЗНИ»

▲ ЖК «Одинград». Квартал «Лесной». Комфорт-класс. Московская область



▲ ЖК RiverSky. Бизнес-класс. Москва

Это не просто сервисная услуга по озеленению и поддержанию дворов, а полномасштабные проекты. Их создают внутри Компании, реализуют ведущие ландшафтные и дизайн-бюро России и Европы. Индивидуальность каждого проекта ГК «Инград» формирует неповторимый облик прилегающей территории, при этом сохраняется общность подхода к благоустройству кварталов и отдельные структурные элементы. Чаще всего это прорывные идеи, которые становятся для Компании фирменными:



iChild – концепция территории «свободного детства», где дети всех возрастов не просто проводят время, а формируются как уникальные личности.



Функциональный стилобат, используемый не только для создания внутренней инфраструктуры, но и как важный элемент благоустройства.



Использование естественных природных ландшафтов местности: перепады высот, разноуровневые площадки, водоемы, береговые зоны и парковые ансамбли.



Мультифункциональность и зонирование территории: абсолютно каждый житель квартала вне зависимости от возраста, пола, круга интересов и типа личности найдет для себя занятие по вкусу.



Концепция здорового образа жизни и общего семейного отдыха: максимальное количество площадок и маршрутов под различные виды активности, интеграция известных в wellness-индустрии брендов в жизнь кварталов, поддержка ЗОЖ-event и BTL-мероприятий.

Декларируемая рынком максима «Двор – продолжение дома» в исполнении ГК «Инград» превращается в рабочую схему «Квартал – территория жизни», где внешние и внутренние пространства неотделимы друг от друга. Благоустройство проекта – глубинный структурный элемент, которому сопутствуют все признаки непосредственно жилого пространства:

- **безопасность** и чувство защищенности, заботы;
- **функциональность**, полезное действие и приятное времяпрепровождение;
- **сегрегация:** каждому месту – свое назначение;
- **консолидация:** территория как место, объединяющее людей разных групп;
- **инновации:** стремление к постоянному обновлению концепции, выявление слабых мест и реализация новейших идей.

Архитектура

Проекты ГК «Инград» подтверждают, что современная архитектура жилых кварталов находится на стыке технологий и искусства.

Статус проекта во многом определяется его внешним обликом, а удобство для жителей – конструктивными особенностями и качеством материалов. Поэтому любой архитектурный проект ГК «Инград» – это сложная задача для проектировщиков, справиться с ней по силам только профессионалам высочайшего уровня. Каждое архитектурное бюро, которое работает с Компанией, отличается богатым опытом, наличием знаковых проектов в портфолио и чутким пониманием трендов в сфере архитектуры, дизайна и проектирования.

Внешняя эстетика проектов ГК «Инград» идет рука об руку с функциональностью зданий и кварталов. В Компании трактуют понятие архитектурного проекта более широко, чем это принято, осознавая важность высокого уровня исполнения каждого элемента:



Планировка кварталов: расположение корпусов относительно сторон света и окружающих объектов.



Рисунок фасадов: ритмика, которая создается расположением оконных проемов и балконов, декоративных элементов.



Планировка домов: расположение корпусов друг относительно друга, направление окон, балконов и террас, размещение входных групп и выездов.



Используемая цветовая гамма: подчинение каждого архитектурного элемента общей концепции проекта, соотношение внешнего облика квартала с его содержанием.



Качество материалов: навесные и вентилируемые конструкции, устойчивые к погодным условиям, воздействиям внешней среды, долговечные отделочные материалы, износостойкие конструкции.

Уровень проектов ГК «Инград» выделяет их из общего ряда – архитектурные бюро международного уровня принимают их как профессиональный вызов и важнейшую репутационную задачу.



▲ ЖК RiverSky. Бизнес-класс. Москва

СИМБИОЗ ВЫСОКИХ
ВНУТРЕННИХ ТРЕБОВАНИЙ
КОМПАНИИ К АРХИТЕКТУРЕ
СОБСТВЕННЫХ
КВАРТАЛОВ И ОПЫТА
ЛУЧШИХ АРХИТЕКТОРОВ
РОССИИ И МИРА –
ГЛАВНАЯ ПРИЧИНА ТОГО,
ЧТО У КАЖДОГО ПРОЕКТА
ГК «ИНГРАД» СВОЕ
УЗНАВАЕМОЕ ЛИЦО



▲ ЖК «Серебряный парк». Бизнес-класс. Москва



▲ ЖК «Одинград». Квартал «Центральный». Комфорт-класс. Московская область



▲ ЖК «Михайлова, 31». Комфорт-класс. Москва

ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

Периоды высокой конкуренции на рынке недвижимости открывают простор для поиска новых идей и решений, одним из таких прорывов для ГК «Инград» стало формирование нового стандарта проектирования и наполнения входных групп.



▲ ЖК «КутузовGRAD II». Бизнес-класс. Москва



▲ ЖК «Преображение». Комфорт-класс. Москва

СТАТУС
И ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
СЛОЖНОСТЬ
ПРЕДЛАГАЕМЫХ ЗАДАЧ
СТАВЯТ ВХОДНЫЕ
ГРУППЫ КВАРТАЛОВ
ГК «ИНГРАД»
В ОСОБЫЙ РЯД
САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ
ПРОЕКТОВ



▲ ЖК «Серебряный парк». Бизнес-класс. Москва

В жилых кварталах Компании входные группы, оставаясь неотъемлемой частью архитектурной концепции, образуют особые пространства между внешним и внутренним миром проекта. Забота о жителях формирует характерные признаки входных групп и общественных зон каждого жилого квартала ГК «Инград»:

Дизайнерское оформление входной группы, выдержанное в стилистике архитектурного проекта квартала.

Безбарьерная среда, принцип «открытых дверей», гостеприимная атмосфера в деталях.

Полноценная общественно-деловая зона: просторные лобби, комфортная мебель, лаундж с камином, эксклюзивные материалы отделки интерьеров.

Функциональность в деталях: места для отдыха и встречи гостей, келлеры для хранения габаритных вещей, колясочные, велосстоянки, комнаты для мойки лап домашним любимцам.

Домашняя обстановка: современные технологии безопасности, оптимальный микроклимат, детали интерьера, дружелюбный консьерж-сервис.

Общность подхода к созданию входных групп не мешает каждому проекту иметь собственную систему айдентики: в декоративных элементах, в подборе материалов отделки и цветовых гамм, в насыщенности с точки зрения технологий, функций и конструктивных особенностей.

ГК «Инград» выводит входную группу на качественно новый уровень, общественные пространства наполняются новыми смыслами, превращаясь из места, которое необходимо пройти, чтобы попасть в нужную квартиру, в место, в котором хочется задержаться. Для реализации идей привлекаются ведущие отечественные и европейские бюро и студии, которые придают содержанию нужную форму. Статус и профессиональная сложность предлагаемых задач ставят входные группы кварталов ГК «Инград» в особый ряд самостоятельных проектов, которыми гордятся опытные архитекторы, дизайнеры и проектировщики известных бюро.

ПЛАНИРОВКИ

Квартира должна быть удобной и комфортной – это аксиома. В ГК «Инград» не без оснований считается, что базовые принципы домашнего уюта закладываются на стадии проектирования.

Правильно выбранная локация и планировка квартала – это квартиры, наполненные естественным освещением, и высокие видовые характеристики. Выверенная функциональная архитектура – это внешняя эстетика здания и идеальный микроклимат внутри дома. Качественный проект благоустройства означает довольного жителя, отсутствие стрессов и атмосферу гармонии на территории всего квартала. Это характеристики общего характера, они воздействуют на всю общность людей. Не менее, а то и более важным является точечное «попадание» в человека, решение его проблемы, удовлетворение его потребности, исполнение его мечты. Свое знание и заботу о людях ГК «Инград» вкладывает в весь проект, особенно – в проектирование квартир, создание набора планировочных решений, которые будут органично вписываться в концепт проекта и отвечать конкретным требованиям жителей.

Большая команда, работающая над планировками, использует не только весь предыдущий накопленный опыт, но и настроена на поток своего клиента – кто, как не будущие жители, может подсказать направление для поиска оптимальных решений. Сбалансированность и максимально широкий выбор вариантов планировок в рамках одного проекта и есть залог успеха и востребованности продукта ГК «Инград».

Многолетнее равноправное общение со своим клиентом позволяет Компании вырабатывать определенные стандарты работы. То же касается и планировок. В ГК «Инград» сформулированы негласные базовые принципы разделения пространства, характеристики квартиры, которые покупатель априори приобретает, обращаясь в Компанию:

- максимальное использование жилого пространства;
- отсутствие «серых зон», острых углов, узких коридоров;
- высокие потолки, увеличенная площадь остекления;
- функциональное зонирование: каждому помещению – свое назначение.

Разрабатывая планировочное решение, специалисты ориентируются на пять основных характеристик:

Комфорт

Удобство

Доступность

Функциональность

Вариативность

¹ Планировка представлена в ЖК RiverSky. Бизнес-класс. Москва.

Используя вышеупомянутые принципы, ГК «Инград» даже в базовом наборе планировок решает львиную долю наиболее актуальных жилищных вопросов. Вне зависимости от локации и класса проекта ассортимент решений включает квартиры следующих типов:

- компактные однокомнатные;
- расширенные однокомнатные с просторными кухнями-гостиными;
- эргономичные двухкомнатные;
- двухкомнатные XL – для большого количества членов семьи;
- доступные трехкомнатные с сохранением числа спален;
- просторные многокомнатные;
- уникальные форматы квартир.

Подробно об уникальных форматах квартир на с. 79

Свобода выбора – один из критериев заботы о клиенте. Предлагая максимально широкий ассортимент планировочных решений, ГК «Инград» не только получает охват аудитории различного возраста, статуса и жизненной ситуации, но и проявляет уважение и чуткость к своему клиенту.

ПРИМЕР ПЛАНИРОВКИ ДВУХУРОВНЕВОЙ КВАРТИРЫ
СО «ВТОРЫМ СВЕТОМ» И КАМИНОМ¹



▲ ЖК «КутузовGRAD II». Бизнес-класс. Москва. Премиальная отделка Modern

ФИНИШНАЯ ОТДЕЛКА / «УМНЫЙ ДОМ»

ГК «Инград», проявляя свою заботу о клиентах, экономит их время и деньги, позволяя решать жилищный вопрос не только максимально быстро, но и со вкусом.

Компания при поддержке опытных дизайн-студий и проектировочных бюро создает квартиры с готовыми интерьерами в нескольких вариациях отделки, под разные потребности и в соответствии с классом жилья. Понятие отделки от застройщика девальвировало себя, вызывая у потребителя ассоциацию с чем-то некачественным, проходным, но доступным. ГК «Инград» поднимает финишную отделку на новый уровень и возводит в ранг полноценного сервиса.

Вариации отделки для бизнес- и премиум-сегмента подкреплены еще и технологичным сервисом от ГК «Инград». Квартиры интегрированы с системой «Умный дом», мультиплатформой, которая позволяет управлять домовладением по нескольким десяткам параметров и на расстоянии. Адаптированная под проекты Компании система управления упрощает жизнь и содержание квартиры до нескольких простейших операций. Собственник самостоятельно создает сценарии и параметры жизни в квартире в свое присутствие и отсутствие.



Управление светом
с возможностью
задать собственные
сценарии включения
и выключения света.



Управление безопасностью:
датчики фиксируют протечки,
посторонние запахи, замыкания
в электросетях, положение
входных и межкомнатных дверей,
закрытие окон, что достигается
за счет использования проводных
и беспроводных технологий,
голосового управления.



Управление уютом: базовые
наборы «Умного дома» совместимы
с порядка 2,5 тыс. приборов
и контроллеров ведущих марок.
Собственник может настроить
десятки параметров, задать
собственные сценарии
приготовления кофе и включения
приятной музыки.

Финишная отделка от ГК «Инград», являясь, по сути, сервисом, становится базовым параметром проектов Компании. Это создает стимул к дальнейшему росту и поиску новых решений, в том числе с привлечением новейших технологий. Еще вчера «Умный дом» казался лишь развлечением, сегодня – это прагматичная и удобная программа, которая облегчает и делает приятной жизнь, так же, как сотни вещей, которые были достижениями науки, а сегодня просто обслуживают повседневную жизнь людей. Задача Компании – превращать невозможное в обыденное и стремиться к постоянному совершенству: качества жизни, сервиса, уровня комфорта.

В настоящий момент классификатор отделки от ГК «Инград» в зависимости от классов проектов выглядит так:

СЕГМЕНТ «КОМФОРТ»

Отделка «Аквамарин». Отделка «Оникс». Два уникальных стиливых решения для людей с разными темпераментами. В одном случае – базовые светлые тона, чистые и легкие оттенки материалов, больше «воздуха» и возможностей обустроить помещения под практически любой известный стиль интерьера. В другом – преобладание теплых природных цветов и материалов, более неформальный подход к оформлению комнат и помещений, возможность добавлять яркие детали и экспериментировать с интерьером.

СЕГМЕНТ «БИЗНЕС»

Классический и современный стили. Как видно из названий, первый больше обращен к традиции – в цветовой гамме, выборе материалов отделки, расположении деталей, геометрии пространства, второй – устремлен к трендам в сфере дизайна интерьеров, допускает нестандартные планировочные решения и эксперименты с материалами отделки, мебелью и предметами декора.

СЕГМЕНТ «ПРЕМИУМ»

Премиальная отделка представлена в трех вариантах, разработанных специально по заказу ГК «Инград».

Эталонный Classic – для ценителей эстетики и функциональности, создающий атмосферу респектабельности и сдержанной изысканности. Если представить себе типичный дворец викторианской Англии, то интерьер в отделке Classic будет выглядеть примерно так же.

Яркий Art deco отсылает к одноименному направлению в искусстве. Четкие линии интерьера, блестящие и хромированные поверхности, внешний блеск как отражение внутреннего мира и статуса владельца квартиры. Атмосфера праздничной роскоши, но не кричащей, а самодостаточной. На память приходят модные салоны конца XVIII – начала XIX века.

Неудержимый Modern – это нарочитая асимметрия, обилие изогнутых и плавающих форм в интерьере, отсутствие острых углов, четких граней, сдерживающих линий. Стиль, сочетающий в себе непреходящие цвета и материалы от природы и свежие веяния в дизайне. Атмосфера свободы, ничем не сдерживаемой. Квартира как экспозиция музея современного искусства.



▲ Отделка «Аквамарин». Сегмент «Комфорт»



▲ Отделка «Оникс». Сегмент «Комфорт»



▲ Отделка Classic. Сегмент «Бизнес»



▲ Отделка Classic. Сегмент «Премиум»



▲ Отделка Art deco. Сегмент «Премиум»



▲ Отделка Modern. Сегмент «Премиум»

МЕБЛИРОВКА

Поиски новых путей развития сервиса, повышения качества жизни наших текущих и будущих клиентов привели ГК «Инград» к совместному проекту с мировым гигантом ИКЕА.



В сотрудничестве ведущего российского девелопера и шведского мебельного концерна формируется новый для отечественного рынка недвижимости тренд квартир с меблировкой. Симбиоз знаний о комфорте, домашнем уюте, функциональном использовании пространства дает возможность предлагать клиентам сбалансированный по своим качественным и ценовым характеристикам продукт.

Продуманные до мелочей квартиры с мебелью не просто набор предметов, а полноценный сервис, решающий задачи клиента:

Свобода выбора за счет наличия у клиента возможности по желанию варьировать предметы мебели и декора самостоятельно или при профессиональной поддержке и помощи дизайнера ИКЕА.

Экономия времени и быстрое заселение за счет предложения оптимального выбора с готовым дизайн-проектом и спецификацией предметов интерьера.

Профессиональный подход и предоставление покупателям квалифицированной помощи менеджеров ГК «Инград» в части выбора идеальной квартиры под свой запрос и консультаций специалистов ИКЕА, крупнейшей франчайзинговой системы с 365 магазинами по всему миру, по вопросам создания подлинного домашнего уюта скандинавского качества.

Сервис предлагает два варианта меблировки в зависимости от типологии квартир по площади, расположению, проекту:

- **Рациональный Compact – на стыке комфорта и прагматизма.** Современный интерьер, выполненный просто и со вкусом, как отличный вариант для первого собственного жилья или сдачи квартиры внаем.
- **Уютный Total – индивидуализированный вариант для жизни:** яркий и современный дизайн, функциональные решения и стильная мебель – готовая к заселению квартира.

Какой бы выбор ни делали покупатели ГК «Инград», они получают продукт разноплановый, способный решить ряд вопросов – от проживания до инвестиций, – и продукт со знаком качества.



Видеоролик о шоурумах и офисах продаж

iCHILD – «ФАБРИКА ДЕТСТВА»

Одним из основополагающих элементов миссии ГК «Инград» является забота о детстве.

Это означает и ориентацию на семейных жителей, особое внимание к потребностям покупателей с детьми, и поддержку гармоничного развития детей, образования, детско-юношеского спорта. Используя опыт коммуникации и взаимодействия с семьями, результаты исследований ведущих ученых и аналитиков мира, личные впечатления, Компания разработала собственный уникальный концепт, получивший название iChild, или «Фабрика детства».

Это не отдельно «упакованный» продукт, а идея, комплекс мер и подходов к организации пространства для детей, создания инфраструктуры для всестороннего развития личности ребенка, обеспечения безопасности и дружелюбной атмосферы даже без присмотра взрослых.

Свежесть идеи в том, чтобы дать детям самим выбирать свой путь развития из многих правильных. ГК «Инград» создает лишь комфортные условия, площадки и пространства для этого – дети раскрываются самостоятельно: выбирают виды активности, занятия по интересам, объединяются в группы, взаимодействуют, при этом не чувствуя постоянного родительского контроля. Этого не требуется, поскольку концепция предусматривает целый комплекс мер безопасности:

Закрытые, безопасные дворы без машин и доступа посторонних.

Круглосуточная видеонаблюдение по периметру территории.

Удобная и понятная навигация по территории и на этажах.

Современное игровое оборудование, безопасные покрытия.

Умный домофон, санузлы в подъездах, лифтовые панели для детей.

Для каждого возраста предусмотрены свои игровые зоны, при этом ряд площадок создан для детей всех возрастов, чтобы они получали непосредственные навыки коммуникации не только со сверстниками. Помимо собственно игровых, развивающих, спортивных и экспериментальных площадок, iChild предусматривает развитие инфраструктуры детства в шаговой доступности: детские сады и школы во дворе, музыкальные и изостудии, тематические кружки и мастер-классы, спортивные секции. Весь спектр возможностей предоставляется не только детям – на площадке, но и их родителям – в ближайшем окружении.



▲ ЖК «Одинград». Квартал «Лесной». Комфорт-класс. Московская область



▲ ЖК «КутузовGRAD 1». Комфорт-класс. Московская область



▲ ЖК «Одинград». Квартал «Лесной». Комфорт-класс. Московская область

WORLD CLASS

Здоровый образ жизни как часть концепции формирования комфортной городской среды нашел в ГК «Инград» новое выражение – уникальный для отечественного рынка партнерский проект со всемирно известной сетью премиальных фитнес-центров World Class.

Чтобы прививать и поддерживать стремление жителей всех возрастов к красоте, силе и здоровью, два бренда разработали «дорожную карту», которая включает как разовые акции и мероприятия, так и регулярные активности. Основная задача, помимо работы с жителями по направлениям «спорт», «здоровье», «фитнес», wellness, – это формирование стандартов, которые могут использовать в своей работе девелоперы и представители индустрии ЗОЖ.

Первый этап сотрудничества – оборудование проектов ГК «Инград» эксклюзивными workout-зонами для занятий уличным фитнесом, аэробикой и калистеникой. Специалисты World Class, сопровождающие проект, отвечают за выбор и качество инвентаря и оборудования. Кроме того, профессиональные тренеры мирового уровня разрабатывают авторские программы тренировок для жителей кварталов ГК «Инград», участвуют в открытых тренировках, проводят мастер-классы, соревнования и мероприятия, поддерживающие идеи здорового образа жизни, спорта и красоты.

Уникальность совместного проекта не только в сотрудничестве двух крупных игроков разных рынков. Инициатива ГК «Инград» и World Class – это возможность для огромной аудитории всех возрастов, любого уровня подготовки и вовлеченности вне зависимости от социального статуса и семейного положения приобщиться к спорту и ЗОЖ – своеобразный спорт без границ. При этом проект, в отличие от массовых спортивных мероприятий, имеет долгосрочный характер, высокий уровень организации и богатый опыт как со стороны девелопмента, так и со стороны спортивной индустрии.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ТРЕНЕРЫ МИРОВОГО УРОВНЯ
РАЗРАБАТЫВАЮТ АВТОРСКИЕ ПРОГРАММЫ ТРЕНИРОВОК
ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ КВАРТАЛОВ ГК «ИНГРАД»

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ
WORKOUT-ЗОНЫ ДЛЯ
ЗАНЯТИЙ УЛИЧНЫМ
ФИТНЕСОМ, АЭРОБИКОЙ
И КАЛИСТЕНИКОЙ



УНИКАЛЬНОСТЬ ПРОДУКТОВ

УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

Рынок первичной недвижимости в Москве – рынок потребителя, для которого все большую роль начинают играть качественные характеристики приобретаемого жилья, в том числе интересные, уникальные предложения в части планировочных решений.

В связи с этим крайне важным становится не только отслеживание новых веяний, желаний и потребностей клиентов, но и их предвосхищение и отчасти влияние на их формирование посредством проактивного подхода к разработке продуктов.

Если взглянуть на линейку проектов ГК «Инград» с точки зрения исследователя, то можно увидеть не эволюцию жилья, а девелопмент высших достижений, где каждый квартал, каждая его уникальная особенность является равноценным преимуществом. Поэтому проектирование уникальных форматов квартир для различных по характеристикам жилых кварталов – это не попытка установить новый рекорд, а формирование определенного стандарта работы и, как следствие, ожиданий клиентов. Потенциальный покупатель, ожидая новые проекты, предвкушает появление и нового формата жилья, уникального для данной конкретной локации, данной конкретной аудитории, то есть для себя самого.

Проекты	Всего квартир	Итого уникальных	Доля, %								
ЖК RiverSky	1 356	136	10	107	20	7	2	6	3	3	
ЖК «Одинград». Кварталы «Центральный и Лесной»	1 426	68	5	–	10	30	–	–	–	–	28
ЖК «Одинград». Квартал «Семейный»	1 746	68	4	48	–	20	–	–	–	–	–
ЖК «Преображение»	2 453	206	8	206	–	–	–	–	–	–	–
ЖК «Лесопарковый»	1 454	22	2	–	–	–	–	–	–	22	–
ЖК «Новочерёмушкинская, 17»	695	43	6	16	–	–	27	–	–	–	–
ЖК «Серебряный парк»	844	202	24	202	36	9	9	–	–	–	–
ЖК «КутузовGRAD II»	2 152	223	10	196	12	12	–	–	19	–	–
ЖК «Михайлова, 31»	685	47	7	47	–	–	–	–	–	–	–
ЖК VAVILOVE	315	9	3	–	–	–	9	–	–	–	–
Итого	13 126	1 024	8	–	–	–	–	–	–	–	–

- С окном в ванной
- С возможностью установки камина
- С террасой
- Пентхаусы
- Таунхаусы
- Двухуровневые со «вторым светом» в гостиной
- С отдельным входом и патио
- С сауной

В текущий момент ГК «Инград» предлагает почти два десятка уникальных и новых для отечественного рынка недвижимости форматов жилья, планировочных решений и конструктивных особенностей, среди которых:

Таунхаусы. Эксклюзивное предложение в рамках квартальной городской застройки. Двухуровневое жилье с отдельным входом, закрытым патио во дворе, собственной террасой и панорамным остеклением. Главная функция – создание камерного пространства, свойственного загородной жизни, в эпицентре мегаполиса.



▲ ЖК RiverSky. Бизнес-класс. Москва



▲ ЖК RiverSky. Бизнес-класс. Москва



Пентхаусы с впечатляющими террасами и каминами, панорамным или витражным остеклением по периметру, индивидуальным доступом на лифте, поднимающие понятие об уюте на новый уровень.



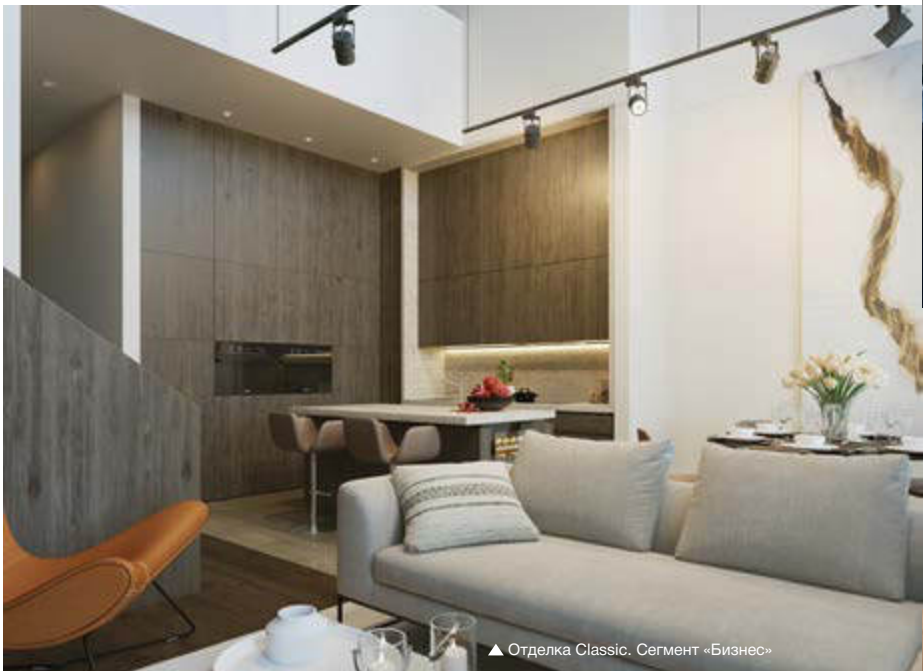
Лоджии с панорамным раздвижным остеклением обеспечивают максимальное слияние внутреннего и внешнего пространства, расширяя границы квартиры, и создают в помещении максимально естественные условия освещения и циркуляции воздуха.



Ванные комнаты с окном – изящное проекторное решение повышает статус жилья, придает уникальность интерьеру, повышает инсоляцию квартиры и расширяет представление о комфорте современной городской квартиры.



Квартиры с каминами позволяют проводить долгие зимние вечера в окружении родных людей под приятный треск дров и в атмосфере загородного дома.



▲ Отделка Classic. Сегмент «Бизнес»



Двухуровневые квартиры со «вторым светом» в гостиной – эксклюзивная ограниченная серия со «вторым светом» и панорамным остеклением, наполняющими дом воздухом, дающими ощущение простора, свободы и комфорта.



▲ Отделка Art deco. Сегмент «Премиум»



▲ ЖК «Новочерёмушкинская, 17». Бизнес-класс. Москва



Угловое остекление. Функциональное использование конструктивных особенностей здания – фирменная черта проектов ГК «Инград». Открытое пространство панорамных окон вместо глухих угловых стен – пример того, как простая деталь помогает по-новому раскрывать жилое пространство.



Террасы. Еще один образец функционального и прагматичного отношения к проектированию. Терраса – собственный уютный дворик, мини-проект благоустройства квартиры, часто – с использованием эксплуатируемой кровли и стилобатной части зданий.



Квартиры с отдельным входом и патио на первом этаже, с живой изгородью по периметру – еще одна возможность создать уютное личное пространство.



▲ ЖК «Серебряный парк». Бизнес-класс. Москва



▲ Отделка Classic. Сегмент «Премиум»



Квартиры с сауной дают возможность организовать теплую лаундж-зону с джакузи или оборудовать помещение под собственную прачечную. Дополнительное инфраструктурное преимущество для собственника и фактор, повышающий удобство и комфорт жизни.

ДОСТУПНАЯ РОСКОШЬ – ЭТО НЕ ВНЕШНИЙ БЛЕСК, А ГЛУБОКОЕ ПОНИМАНИЕ ПОТРЕБНОСТЕЙ КЛИЕНТА, ВЗВЕШЕННЫЙ ПОДХОД К СОЗДАНИЮ КОМФОРТА, БОЛЕЕ ВНИМАТЕЛЬНЫЙ ВЗГЛЯД НА СОСТАВЛЯЮЩИЕ СЧАСТЛИВОЙ ЖИЗНИ, ПОЭТОМУ В КАЖДОМ ПРОЕКТЕ ГК «ИНГРАД» ВСЕГДА ЕСТЬ НЕЧТО ОСОБЕННОЕ

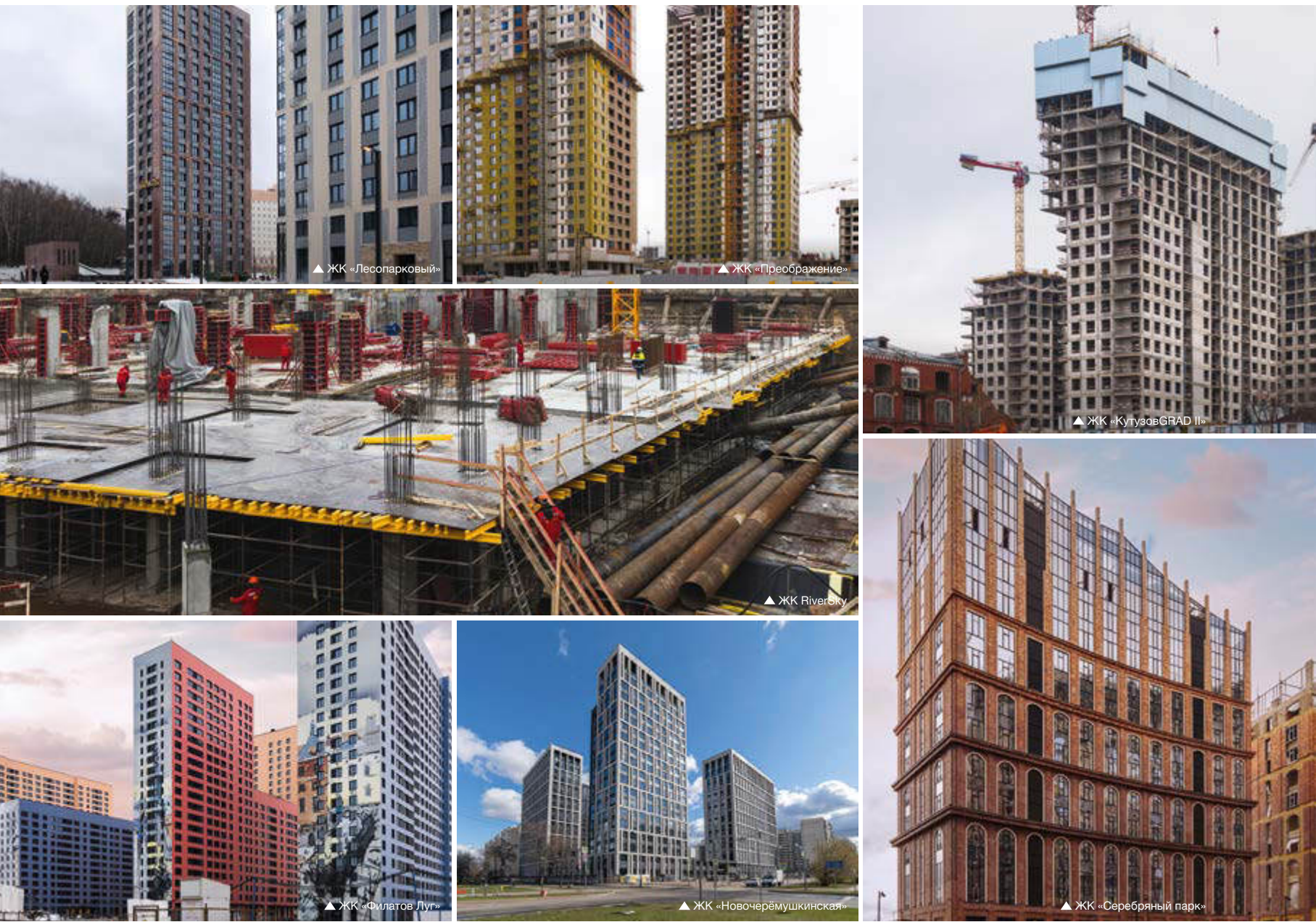


▲ ЖК «Одинград». Кварталы «Центральный и Лесной». Комфорт-класс. Московская область



▲ ЖК «Лесопарковый». Комфорт-класс. Москва

ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО



Основные направления развития: повышение коэффициента эффективности на здание, типизация проектных решений в различных классах жилья и проработанные тендерные процедуры. Все вместе это позволит сократить сроки проектирования и СМР, а также снизить прирост дополнительных работ по первоначальным сметам.

Основные задачи при создании типовых проектных решений:



Создание продукта, востребованного рынком и превосходящего конкурентов посредством **качественной проработки архитектурно-инженерных решений**, применения эффективных материалов и технологий в строительстве.



Высокие темпы проектирования с целью быстрого выхода на площадку посредством применения BIM-технологий и оптимизации процессов сбора и получения исходно-разрешительной документации.



Выпуск проектов с **оптимальными ТЭП**.

Типология инженерных решений:

- **Снижение себестоимости строительства** без ухудшения качества применяемой продукции. Проведен анализ качественных и стоимостных характеристик продукции большинства производителей, даны рекомендации.
- **Применение сбалансированных технических решений** в части стоимости и сроков реализации проектных решений:
 - на объекты поставляются готовые опрессованные коллекторные узлы, которые позволяют минимизировать время монтажа и риски некачественного монтажа;
 - для объектов Московской области (эконом- и комфорт-класс) применена стояковая система отопления, позволяющая получить существенный экономический эффект.
- **Применение современных материалов «зеленого» строительства:** использование в системе водоснабжения полипропиленовых труб, имеющих «зеленую» сертификацию, применение которых дешевле применения оцинкованных труб.

ТИПИЗАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

В 2019 году в ГК «Инград» был проведен комплекс мероприятий, направленных на повышение эффективности проектных решений.

ДОСТИГНУТЫЕ ЭФФЕКТЫ:

- 📌 **СОКРАЩЕНИЕ СРОКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**
- 📌 **МИНИМИЗАЦИЯ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ**
- 📌 **ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

КОЭФФИЦИЕНТ ЭФФЕКТИВНОСТИ НА ЗДАНИЕ

К – коэффициент эффективности на здание – отношение продаваемой площади квартир, всех коммерческих помещений вне квартирных кладовых к общей площади здания.

0,64–0,72 ▶ 0,69–0,75	0,75 ▶ 0,75	0,66–0,69 ▶ 0,7
Московская область. Эконом/комфорт	Новая Москва. Комфорт	Москва. Комфорт/бизнес
● Текущие проекты	● Оптимальный показатель для будущих проектов	

СОКРАЩЕНИЕ СРОКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

✓ **В 2019 ГОДУ**

- В целях стандартизации требований к набору проектных решений в зависимости от класса жилья утверждена типология проектных решений.
- Выделено четыре класса жилья:
 - **эконом** – Московская область;
 - **комфорт** – Новая Москва и Московская область;
 - **комфорт** – Москва;
 - **бизнес** – Москва.
 - Разработан перечень рекомендуемого инженерного оборудования.
 - Утверждена унифицированная форма задания на проектирование для Москвы и Московской области.
 - Реализована библиотека стандартных элементов и материалов BIM-модели на основе типологии.

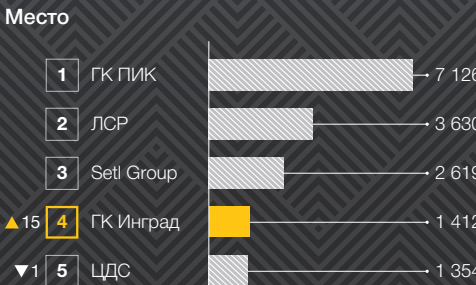
✓ **ЗАПЛАНИРОВАНО К 2021 ГОДУ**

- Разработка стандартов проектирования, в том числе:
 - архитектурно-планировочных решений;
 - фасадных решений;
 - инженерных решений;
 - типовых дизайн-проектов, а также каталога чистовых отделочных материалов.
- Актуализация типологии в соответствии с современными решениями и эксплуатационными показателями.
- Осуществление взаимодействия с проектными организациями, а также строительной площадкой через облачное хранилище Autodesk BIM 360 по всем проектам Компании.

ОБЪЕМ ВВОДА, тыс. м²



ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ НА 01.01.2020, тыс. м²



ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ НА 01.01.2020, тыс. м²



МИНИМИЗАЦИЯ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

Благодаря стандартизации и автоматизации процессов управления проектами оптимизированы решения по трем направлениям утвержденной в ГК «Инград» концепции «4И».

ИДЕАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	ИДЕАЛЬНЫЙ ДОМ	ИДЕАЛЬНАЯ КВАРТИРА
МОСКВА		<div>Комфорт</div> <div>Бизнес</div>
Двор без машин: подземный паркинг во всех проектах Компании. Зарядные станции для электромобилей. Наличие ландшафтного дизайна . Многоуровневое освещение . Качественная коммерческая инфраструктура . Wi-Fi на территории двора. Навигация (указатели) по территории.	АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ Высота первого этажа для общественных помещений / жилой части / входных групп: не менее 4,2–4,5 м. Глубина квартиры типового этажа: до 17 м. Высота квартир типового этажа: 2,85–3,00 м. Количество квартир на типовом этаже: от 4 до 6. Внеквартирные бытовые кладовые помещения: предусматриваются. Средняя площадь кладовых помещений – 5 м².	Квартиры уникальных форматов: пентхаусы, двухуровневые квартиры, квартиры с террасами, каминами и окном в ванной, угловое остекление, эркеры, дополнительные окна в комнатах, дополнительные санузлы в многокомнатных квартирах. Тип отделки квартир: чистовая отделка / дизайнерская отделка.
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ		<div>Эконом</div> <div>Комфорт</div>
Двор без машин: наземный паркинг на прилегающей территории по внешнему периметру комплекса застройки. Одноуровневое освещение.	АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ Высота первого этажа для общественных помещений / жилой части / входных групп: не менее 4,5 м. Глубина квартиры типового этажа: не более 7,0 м. Высота квартир типового этажа: не менее 2,7–2,85 м. Количество квартир на типовом этаже: от 4 до 16. Внеквартирные бытовые кладовые помещения: предусматриваются по возможности. Средняя площадь кладовых помещений – 5 м².	Квартиры уникальных форматов: угловое остекление, эркеры, дополнительные окна в комнатах, дополнительные санузлы в многокомнатных квартирах, гардеробные, дополнительные лоджии/балконы. Тип отделки квартир: без отделки / чистовая отделка / White Box.



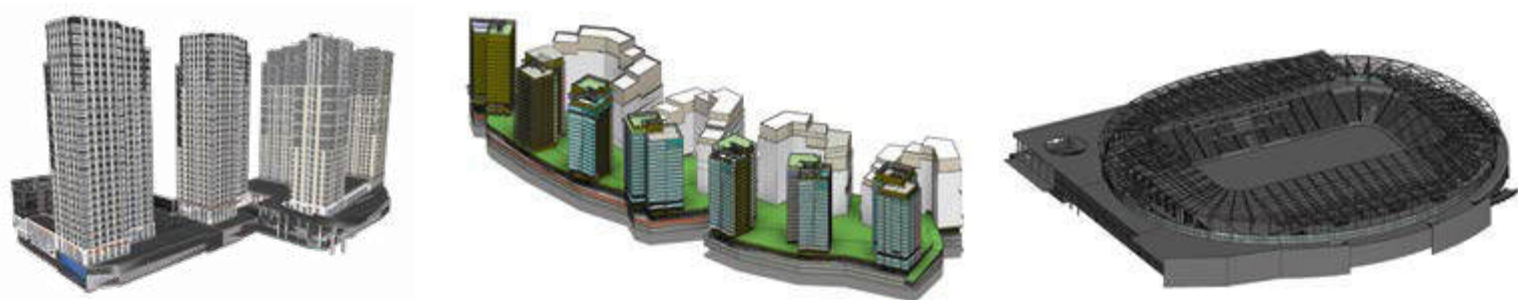
ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ

Перевод проектов Компании на BIM-технологии позволяет сократить сроки проектирования, стоимость строительства и повысить качество проектных решений. Внедрение Информационной системы управления проектами (ИСУП) позволяет сократить сроки и стоимость реализации проектов «Инград» за счет оперативной системы принятия решений и коммуникаций между участниками на всех этапах реализации проекта.

BIM В «ИНГРАД»



ПРОЕКТИРОВАНИЕ

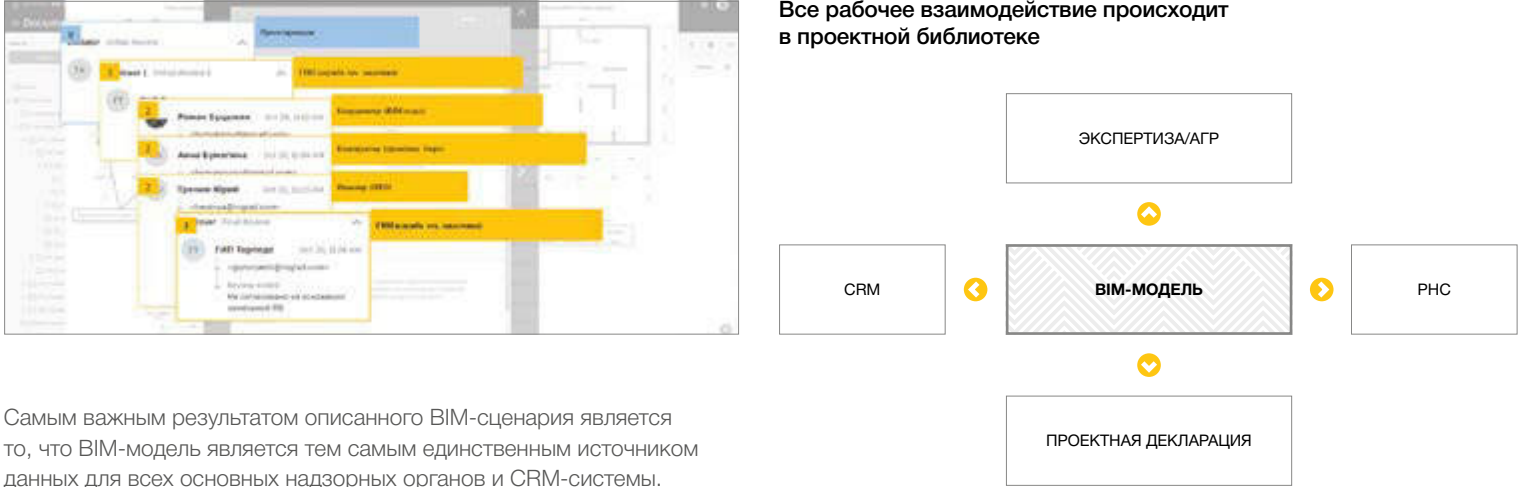


ЖК TopHILLS – один из первых проектов, проектирование которого с первых шагов началось с использованием BIM.

ЖК FORIVER
Также, как и ЖК TopHILLS, этот проект с самого начала проектируется с использованием BIM.

Проект стадиона им. Э.А. Стрельцова:
под этот грандиозный объект была разработана специальная версия Информационных требований, приложенная к договору на генпроектирование. Полным ходом идет разработка стадию П.

БИБЛИОТЕКА ПРОЕКТОВ



Самым важным результатом описанного BIM-сценария является то, что BIM-модель является тем самым единственным источником данных для всех основных надзорных органов и CRM-системы.

ПРЕДПРОДАЖНАЯ ПОДГОТОВКА

Существует четыре вида планировок, которые должны быть оформлены до выхода объекта в продажу:

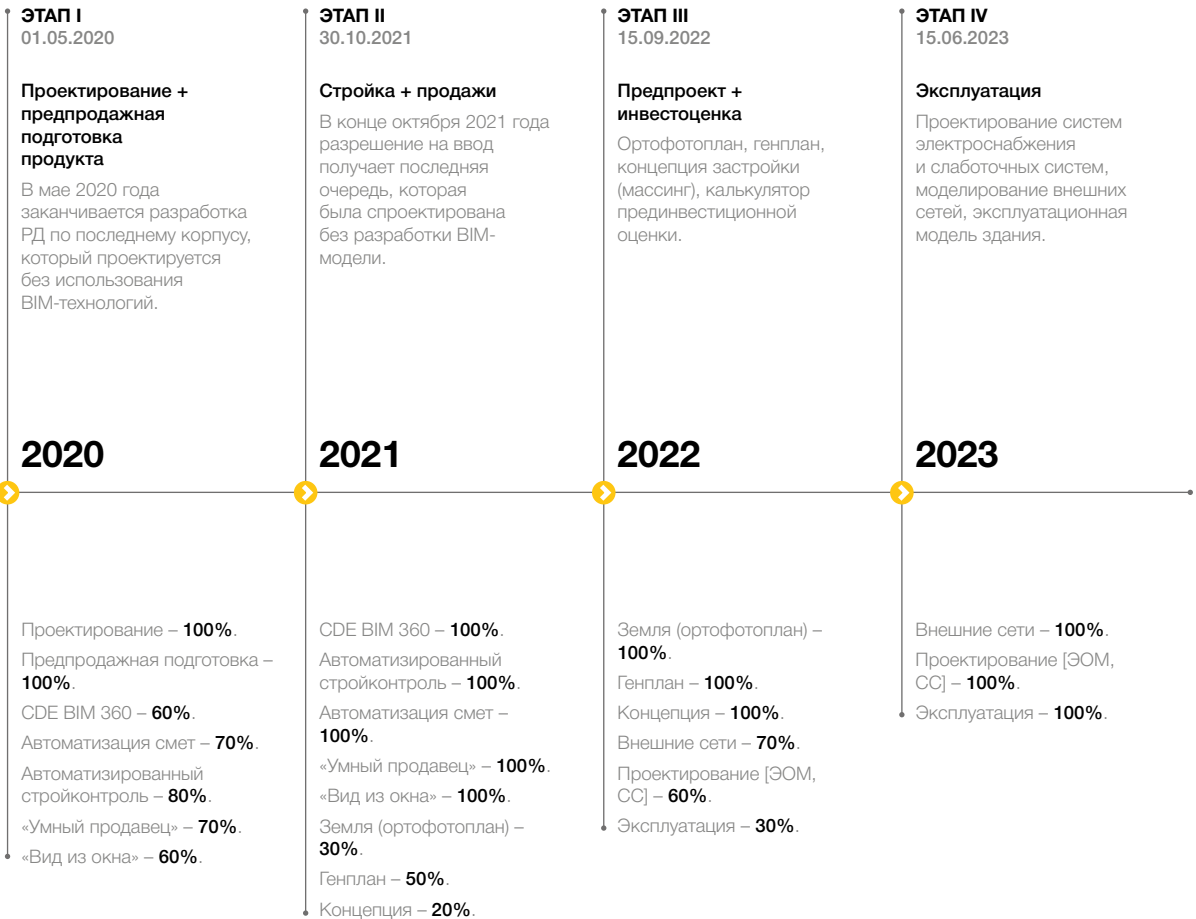
1. Планы создаваемого объекта.
2. Планировки для оформления договоров с долевым участием.
3. Картинки для печатных рекламных буклетов.
4. Планировки для сайта Компании.



ТЕНДЕР НА СМР И ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ КОЛЛИЗИИ

- **Выгруженные объемы** собираются в объемные ведомости XLS для проведения тендера на СМР.
- **С самых первых этапов разработки рабочей документации модели** начинают проверяться на коллизии.
- **Список пересечений** загружается проектировщикам в BIM 360.

BIM. ПЛАН ВНЕДРЕНИЯ ДО 2023 ГОДА



ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ (ИСУП) В «ИНГРАД»

Цели внедрения ИСУП:

Создание единого информационного пространства для участников проектных команд:

- обеспечение постоянного оперативного доступа к актуальной информации по проектам;
- своевременное информирование участников управления проектами о возникших проблемах;
- обеспечение возможности оперативной коммуникации участников проектных команд.

Стандартизация и унификация методов, подходов и инструментов проектного управления в Компании.

Повышение качества данных о проекте для принятия управленческих решений, проактивное вовлечение участников проектной деятельности в работу с системой по единым правилам.



Применение ИСУП на протяжении всего цикла реализации девелоперского проекта



В ИСУП, запущенную в ГК «Инград» два года назад, которая по своей сути является монитором происходящего на всех проектах Компании, включены контрольные точки получения разрешительных документов, ссылки на договоры, ход строительства и т.д.

ТЕКУЩИЙ РАБОЧИЙ СТОЛ ИСУП

КАЛЕНДАРНО-СЕТЕВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

- Актуальные графики
- Анализ отклонений
- Разграничение прав доступа

КАМЕРЫ НА ПЛОЩАДКАХ

- Оперативный доступ к онлайн-камерам
- Контроль в режиме реального времени

СИСТЕМА ПОРУЧЕНИЙ

- Постановка и контроль поручений
- Сбор текущего статуса

МОДУЛЬ КОММУНИКАЦИЙ

- Оперативная связь с ответственными
- Регулярные e-mail-рассылки
- Telegram-bot

ТАЭП

- Актуальные ТЭП
- Контроль изменения ТЭП

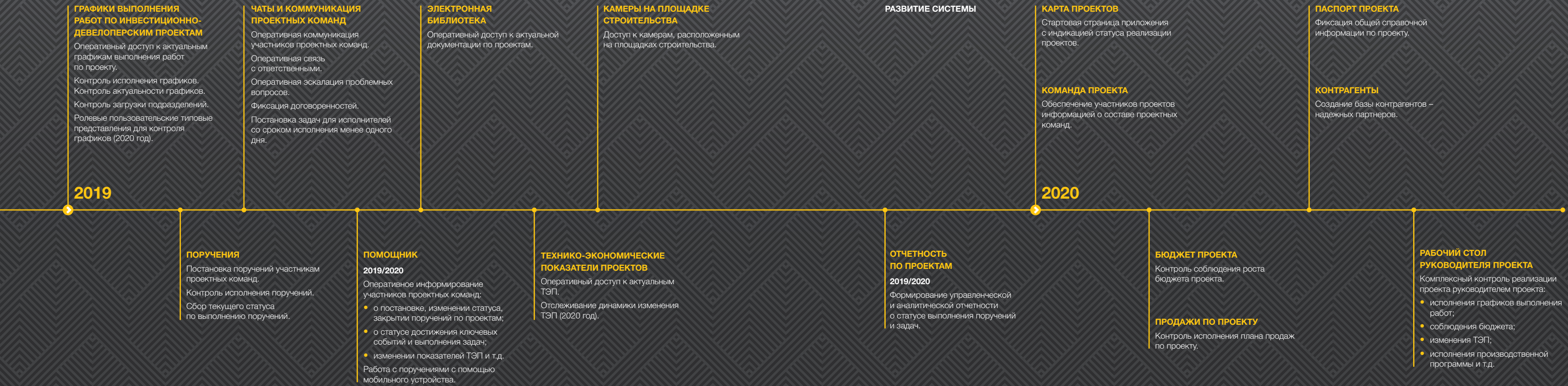
3D-ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- BIM

ЭЛЕКТРОННЫЙ АРХИВ

- Цифровизация и верификация «бумажных» документов
- Каталогизация документов инвестиционно-девелоперских проектов (более 2 тыс. документов и 4 тыс. аналитик)

РАЗВИТИЕ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ В «ИНГРАД»



ТЕНДЕРНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕНДЕРНЫХ ПРОЦЕДУР:

- **Формирование пула надежных подрядчиков** и выход на долгосрочные партнерские взаимоотношения.
- **Создание системы мониторинга** за состоянием подрядчиков.
- **Разработка структуры сметы для подрядчика**, предполагающей снижение сметной прибыли на первых этапах работ и увеличение – на поздних этапах.
- **Разработка тендеров с учетом соблюдения ковенант по эскроу** – авансы 10–15% от работ, гарантийные удержания пять лет 5%, ненарушение ковенант по приросту бюджета.
- **Установление в договорах сроков**, предусматривающих запас от банковских сроков.

В настоящее время для удобства потенциальных партнеров как в прохождении аккредитации для включения в перечень благонадежных контрагентов, так и самого участия в тендерных процедурах «Инград» разрабатывает собственную тендерную площадку с полной автоматизацией процессов. Запуск тендерной площадки запланирован уже в 2020 году.

РАЗВИТИЕ СОБСТВЕННОГО ГЕНПОДРЯДЧИКА

Стратегия работы с подрядчиками диверсифицирована по разным видам продукта: чем ниже сегмент продукта, тем выше доля собственного выполнения и поставок материалов. Для минимизации рисков при реализации строительства в Компании созданы собственный генеральный подрядчик и торговый дом.

Основной целью усиления функции собственного генподрядчика является оптимизация сроков, бюджетов в проектах эконом- и комфорт-класса.

до **30%**

плановый объем собственного генподряда от объема работ в эконом- и комфорт-классе

ВКЛАД В РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Работа девелоперской группы «Инград» базируется на принципах социальной ответственности и включает в себя в том числе реализацию мероприятий, способствующих развитию Московского региона посредством создания современной, комфортной, безопасной городской среды, строительства детских садов и школ, спортивных центров и дорог, участия в московской программе реновации.

СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В ПРОЕКТАХ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ИНГРАД»

В 2019 году ГК «Инград» ввела три детских дошкольных учреждения:
в ЖК VAVILOVE на 75 мест,
в ЖК «КутузовGRAD I» на 110 мест,
в ЖК «Михайлова, 31» на 124 места.

В настоящее время в процессе проектирования и строительства за счет средств ГК «Инград» находятся следующие социальные объекты в рамках проектов Группы:

- **ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»**
Запланировано строительство детского сада на 275 детей и дошкольной образовательной организации на 85 мест.
- **ЖК FORIVER**
Появятся два встроенно-пристроенных дошкольных образовательных учреждения на 75 мест каждое, отдельно стоящее ДООУ на 200 мест.

- **ЖК RIVERSKY**
Появится детский сад на 80 мест.
- **ЖК «ФИЛАТОВ ЛУГ»**
Планируется строительство трех детских садов суммарно на 500 мест и школы на 1,1 тыс. учеников со стадионом.
- **ЖК «ОДИНГРАД». КВАРТАЛ «СЕМЕЙНЫЙ»**
Запланировано строительство школы на 1,2 тыс. мест, а также детского сада на 260 мест.
- **ЖК «ОДИНГРАД». КВАРТАЛ «ЛЕСНОЙ»**
Запланировано строительство детского сада на 170 мест.
- **ЖК TOPHILLS**
Запланировано строительство встроенно-пристроенного физкультурно-оздоровительного комплекса.
- **ЖК «РАЗВИЛКА»**
Планируется строительство встроенно-пристроенного детского сада на 90 мест.

- **ЖК «КУТУЗОВGRAD I»**
Открыто детское дошкольное учреждение с английским уклоном «Горница-Узорница» на 140 мест и физкультурно-оздоровительный комплекс.
- **ЖК VESNA**
Построена и введена в эксплуатацию школа на 880 мест.
- **ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»**
Запланировано строительство дошкольного образовательного учреждения на 140 детей и школы на 350 мест.
- **ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК»**
Планируется открытие детского сада «Горница-Узорница» на 100 мест.
- **ЖК «КУТУЗОВGRAD II»**
Планируется открытие двух встроенных дошкольных образовательных учреждений на 68 и 100 мест от «Горницы-Узорницы».

Подробнее о проектах
на с. 148



▲ Детская площадка в ЖК «Серебряный парк»



▲ Детский сад в ЖК «КутузовGRAD I»



▲ Детский сад в ЖК «Лесопарковый»



▲ Детский сад в ЖК «Михайлова, 31»



▲ Детский сад в ЖК VAVILOVE



▲ Детский сад в ЖК «Филатов Луг»



▲ Детская площадка в ЖК «КутузовGRAD I»

- **ЖК «НОВОЕ ПУШКИНО»**
Открыт детский сад на 230 малышей, еще два детских сада будут построены, общая емкость детских дошкольных учреждений – 740 мест. Также на территории проекта запланированы три школы на 2 650 мест, одна из которых уже построена и функционирует. Прочие объекты социальной инфраструктуры в проекте «Новое Пушкино»:
 - многофункциональный торгово-развлекательный центр;
 - медико-диагностический комплекс с поликлиникой на 425 посещений в смену, дневным стационаром и подстанцией скорой медицинской помощи;
 - физкультурно-оздоровительный комплекс.

- **ЖК «НОВОЕ МЕДВЕДКОВО»**
Реализуется строительство полной собственной инфраструктуры, которая будет включать в себя:
 - лингвистическую гимназию с возможностью изучения четырех иностранных языков на 768 учеников (построена и работает);
 - пять детских садов общей емкостью 1 060 мест (один детский сад на 200 малышей построен и работает);
 - школу общей емкостью 1 735 мест;
 - медицинский центр;
 - спортивный центр;
 - объекты соцкультбыта.



▲ Школа в ЖК «Новое Медведково»



▲ Школа в ЖК «Новое Пушкино»

▶ «ТОРПЕДО».
СПОРТИВНЫЙ КЛАСТЕР

В рамках нового квартала, создаваемого на стыке истории, культуры, природы и городской среды, ГК «Инград» активно развивает спортивный кластер близ Симоновской набережной, ядром которого станет обновленный стадион им. Э.А. Стрельцова, реконструированный в соответствии с современной эстетикой и технологиями и соответствующий требованиям РФС и УЕФА.

В рамках кластера также будут реконструированы физкультурно-оздоровительный комплекс с легендарной школой бокса «Торпедо», залами единоборств, универсальным спортивным залом, а также теннисные корты, беговые треки.



▶ **ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
За счет средств ГК «Инград» реализуется строительство улиц местного значения между территорией стадиона, школы и проектируемой жилой застройкой протяженностью 0,54 и 0,45 км вдоль проектируемой жилой застройки по Симоновской набережной, а также строительство участка улично-дорожной сети местного значения от Тюменского проезда вдоль технической зоны Московского метрополитена общей протяженностью 0,56 км.

ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ ДРУГИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В рамках содействия решению социальных проблем в регионе, касающихся в том числе обманутых дольщиков, ГК «Инград» на основании соглашений с муниципальными органами власти осуществила финансирование завершения строительства жилых домов, среди которых:

- Три многоквартирных жилых дома в составе ЖК «Гусарская баллада», расположенного в Одинцовском районе Московской области, общей площадью 75 410 м². Общий объем финансирования завершения строительства составил 2,5 млрд руб. Кроме завершения строительства жилых домов, ГК «Инград» осуществила реконструкцию газовой котельной, районных очистных сооружений бытовых стоков, завершение строительства

- трех детских садов, строительство магистральных инженерных сетей и решение иных социальных задач Одинцовского района.
- Двухсекционный 25-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже в составе ЖК «Академик-2», расположенного в г. Мытищи Московской области. Общий объем финансирования завершения строительства составил 186,5 млн руб.
- Трехсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже общей площадью 13 191 м², расположенный в г. Лобня Московской области. Общий объем финансирования завершения строительства составил 461 млн руб.

УЧАСТИЕ В ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ

В рамках участия в масштабной программе московской реновации ГК «Инград» на сегодняшний день уже передала Москве в составе трех своих проектов земельные участки площадью 2,97 га, позволяющие полностью переселить жителей 15 домов, не вошедших в программу реновации, жилой площадью 70 тыс. м², а именно:

- земельный участок площадью 0,76 га по адресу: г. Москва, ЗАО, улица Петра Алексеева, владение 12 (ЖК «КутузовGRAD II»);
- земельный участок площадью 0,99 га по адресу: г. Москва, ЮАО, Электролитный проезд, владение 7а;
- земельный участок площадью 1,22 га по адресу: г. Москва, ВАО, Тюменский проезд, владения 3–5 (ЖК «Преображение»).

«Инград» обладает необходимыми финансовыми и техническими ресурсами для дальнейшего активного участия в программе реновации в качестве технического заказчика и генерального подрядчика.



▲ ЖК «Гусарская баллада»



▲ ЖК «Преображение»



▲ ЖК «Преображение»



▲ ЖК «КутузовGRAD II»

ПРОДАЖИ. ПОЛОЖЕНИЕ ГК «ИНГРАД» В ОТРАСЛИ

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2019 ГОД

ПОРТФЕЛЬ КОМПАНИИ

2,3 МЛН М²

объем портфеля Компании
на конец 2019 года (NSA)

из них

1,3 МЛН М²

в Москве

СТАРТ ПРОДАЖ

В 2019 году стартовали продажи
в четырех новых проектах:

- ЖК RiverSky;
- ЖК «КутузовGRAD II»;
- ЖК «Одинград». Квартал «Лесной»;
- ЖК «Одинград». Квартал «Семейный».

А также в 30 новых корпусах
в уже реализуемых проектах:

- ЖК «Преображение»;
- ЖК «Новое Медведково»;
- ЖК «Новое Пушкино»;
- ЖК «Павловский квартал»;
- ЖК «Филатов Луг»;
- ЖК «Авентин»;
- ЖК «Одинград». Квартал «Центральный».

635 ТЫС. М²

▲ 37%
к 2018 году
объем новых проектов,
выведенных в 2019 году

60%

Москва

ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

359 ТЫС. М²

▲ 7%
к 2018 году

40%

Московская
область

ПРОДАЖИ

63 МЛРД РУБ.

▲ 28%
к 2018 году

458 ТЫС. М²

▲ 21%
к 2018 году

ЦЕНЫ

138 ТЫС. РУБ. / М²

средняя цена реализации
жилой недвижимости¹
в Московском регионе

197 ТЫС. РУБ. / М²

средняя цена реализации
жилой недвижимости¹
в Москве и Новой Москве

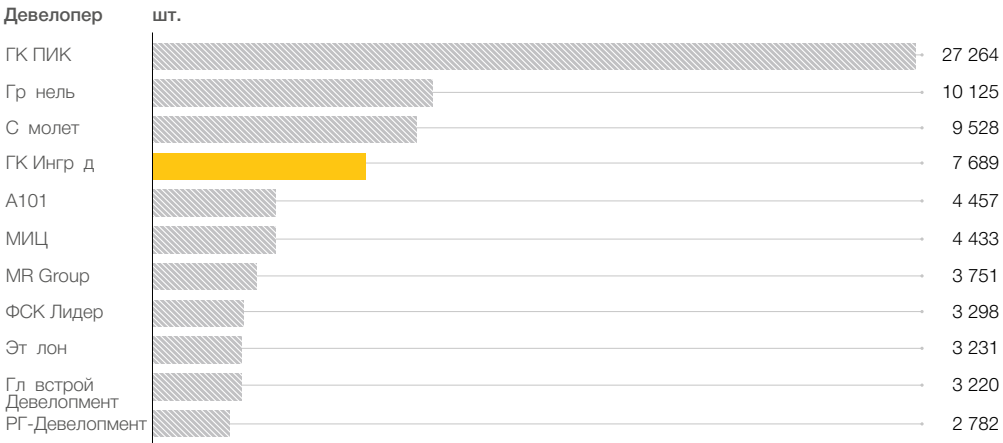
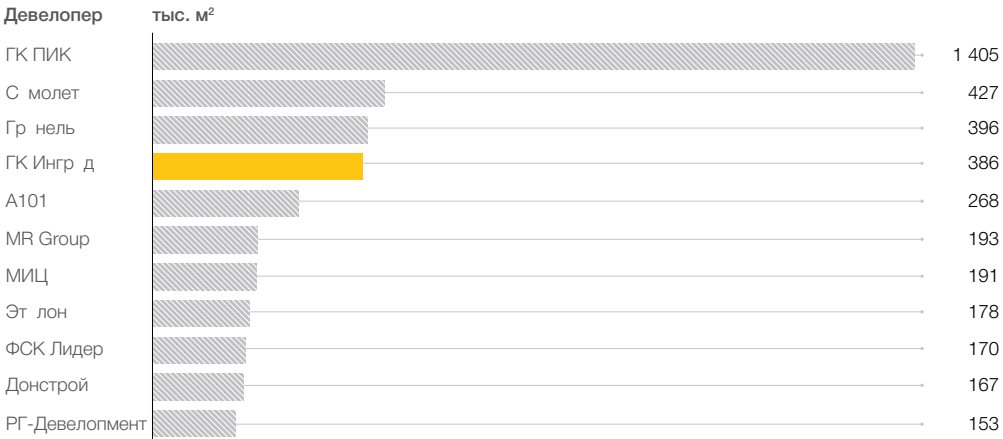
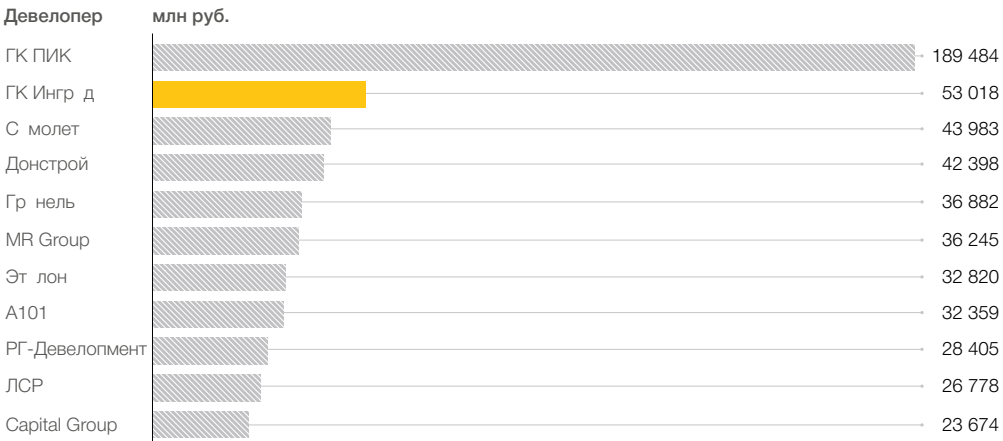
87 ТЫС. РУБ. / М²

средняя цена реализации
жилой недвижимости¹
в Подмоскowie

¹ В 2019 году.

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «ИНГРАД» В СРАВНЕНИИ С ОСНОВНЫМИ
ИГРОКАМИ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

ОБЪЕМ ПРОДАЖ КВАРТИР ПО ДДУ, ТОП-7 ЗАСТРОЙЩИКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА¹



В 2019 году «Инград» ввел в эксплуатацию 359 тыс. м² недвижимости, что на 7% выше аналогичного показателя прошлого года. Порядка 60% от общего объема ввода пришлось на Москву, остальное – на ближайшее Подмосковье.

Компания вывела в продажу 635 тыс. м² жилой недвижимости. Стартовали продажи в четырех новых проектах и 30 новых корпусах в уже реализуемых ЖК.

Объем заключенных контрактов на жилые помещения составил 430 тыс. м², что на 19% больше, чем в прошлом году.

Стоимость реализованной жилой недвижимости оценивается в 59 млрд руб. Показатель 2018 года был превышен на 35%.

➤ Доля рынка «Инград» в Московском регионе по количеству сделок:
4,7% – на 31.12.2019
4,4% – на 31.12.2018

7 689 сделок

23%

контрактов с использованием эскроу-счетов

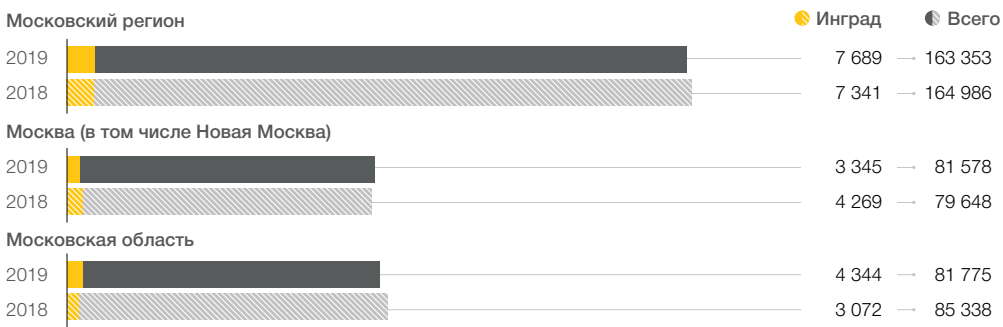
635 тыс. м²

жилья

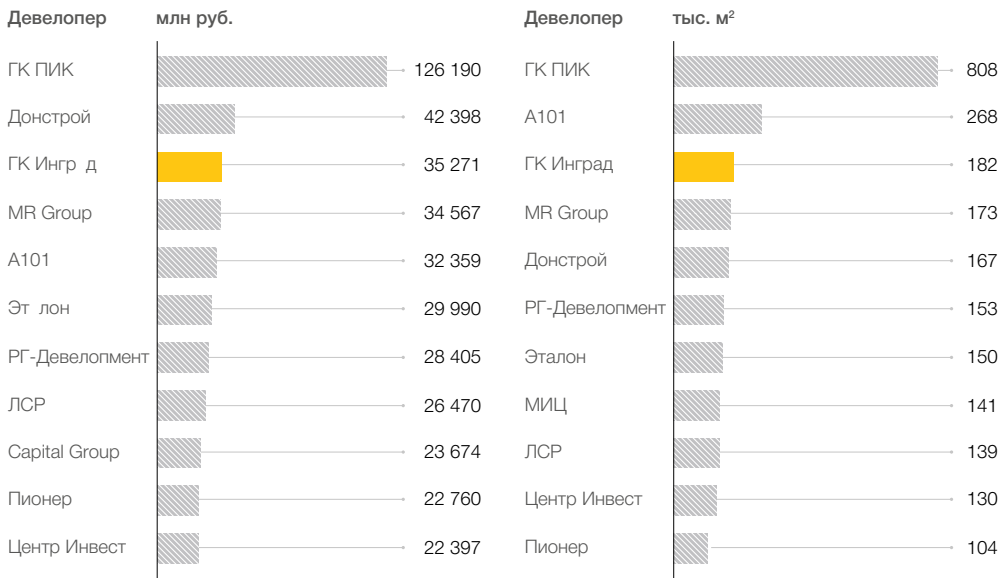
53 млрд руб.

составили продажи (ДДУ) ГК «Инград» в Московском регионе в 2019 году

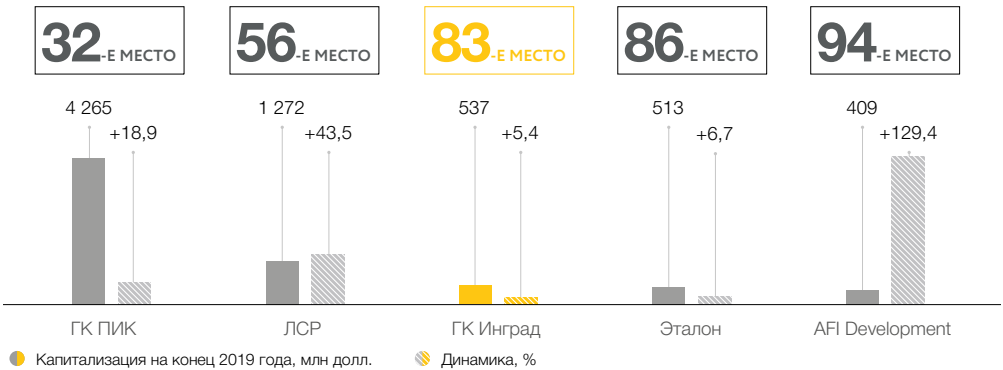
ПРОДАЖИ (ДДУ) ВСЕХ ЗАСТРОЙЩИКОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2018–2019 ГОДАХ¹



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



ДЕВЕЛОПЕРЫ В ТОП-100 РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ
ЗА 2018–2019 ГОДЫ²



44% сделок

пришлось на Москву и Новую Москву, остальное – на ближайшее Подмосковье

Средняя цена реализации жилой недвижимости выросла на 13%, до 138 тыс. руб. / м². Средняя стоимость 1 м² жилой недвижимости в Москве и Новой Москве составила 197,1 тыс. руб., в Московской области – 86,5 тыс. руб.

По итогам 2019 года доля ГК «Инград» в общем объеме продаж по ДДУ всех застройщиков составила 4,7%, увеличившись с 4,4% по итогам 2018 года. В Москве (включая Новую Москву) Компания реализовала 4,1% всего жилья в новостройках.

ГК «Инград» сохраняет лидирующие позиции в отрасли: по итогам 2019 года по объему реализованного по ДДУ жилья в стоимостном выражении Компания занимает второе место в Московском регионе и третье – в Москве.

3 345 сделок

182 тыс. м²

жилья

35,3 млрд руб.

составили продажи (ДДУ) ГК «Инград» в Москве в 2019 году

➤ **83-е место** в Топ-100

➤ По итогам года «Инград» снова вошел в Топ-100 российских компаний по капитализации за 2018–2019 годы. Компания сохраняет за собой третье место среди всех девелоперов Российской Федерации.

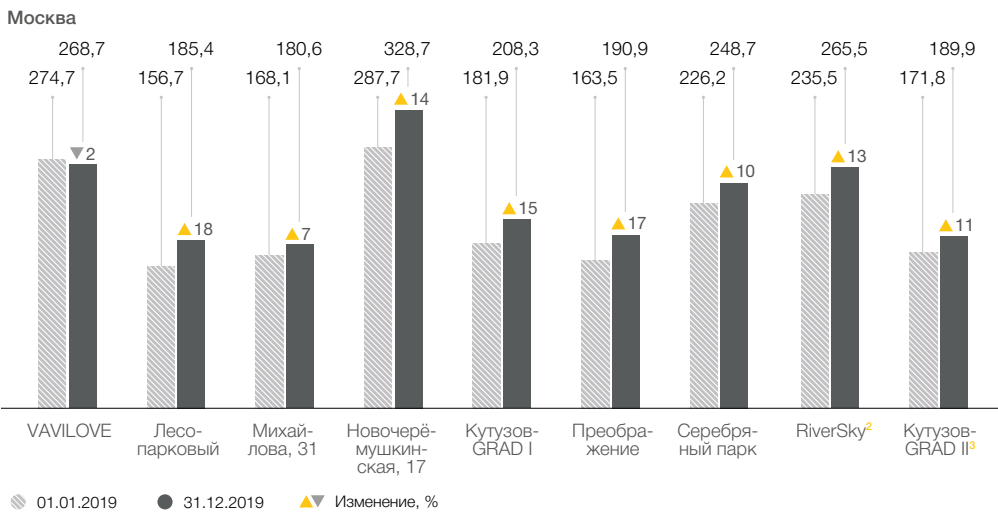
¹ Источник: аналитический центр «Инград» на основании данных Росреестра по Москве и Московской области.

¹ Источник: аналитический центр «Инград» на основании данных Росреестра по Москве и Московской области.

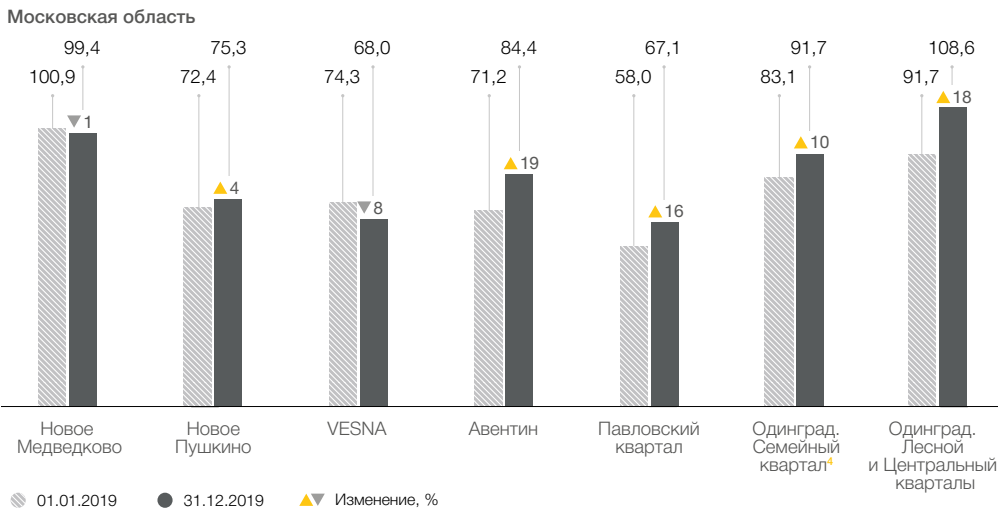
² Источник: данные агентства «РИА Рейтинг».

ДИНАМИКА ЦЕН В ПРОЕКТАХ ГК «ИНГРАД»

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ «ИНГРАД» ЗА ПЕРИОД 01.01.2019-31.12.2019¹, тыс. руб.

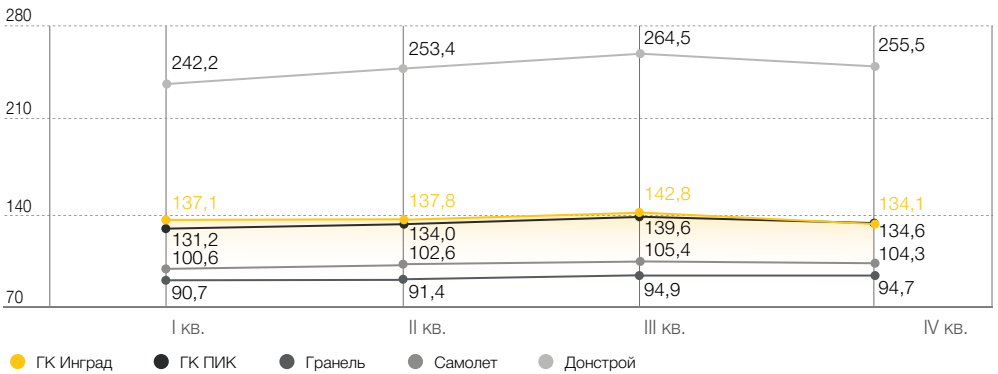


➤ **СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В МОСКВЕ**
187,0 тыс. руб. / м²
на начало года (январь 2019 года)
214,5 тыс. руб. / м²
на конец года (декабрь 2019 года)
➤ **15%** составил прирост средней цены



➤ **СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ГК «ИНГРАД» В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
83,0 тыс. руб. / м²
на начало года (январь 2019 года)
90,7 тыс. руб. / м²
на конец года (декабрь 2019 года)
➤ **9%** составил прирост средней цены

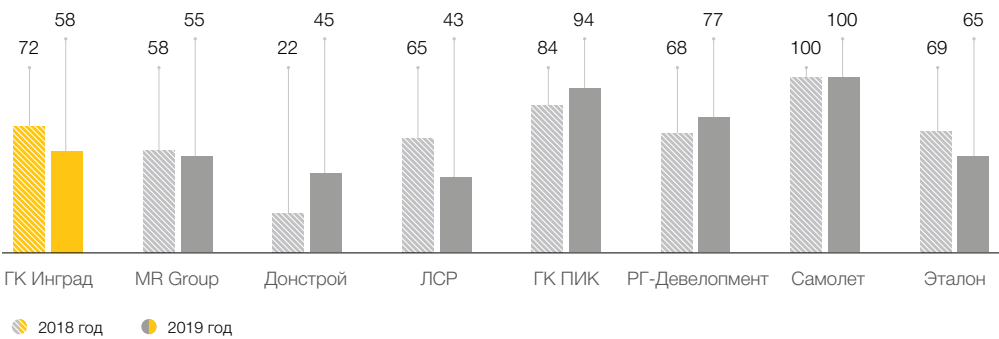
ДИНАМИКА ЦЕН ТОП-5 ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗА 2019 ГОД², тыс. руб.



¹ Источник: аналитические данные «Инград».
² В реализации с июня 2019 года.
³ В реализации с марта 2019 года.
⁴ В реализации с апреля 2019 года.
⁵ Источник: аналитические данные «Инград» на основании данных Росреестра по Москве и Московской области.

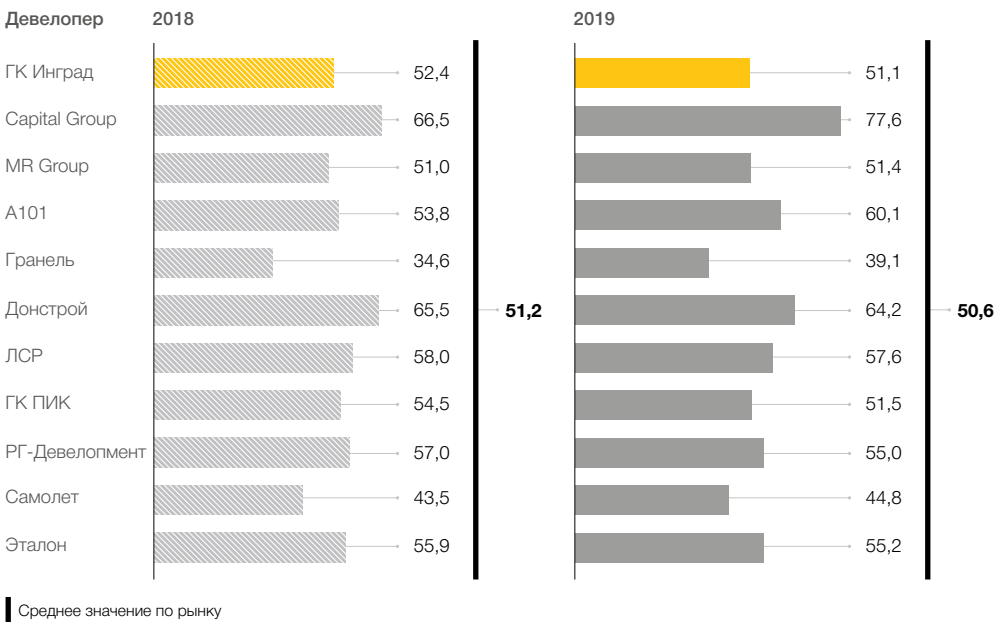
СТРУКТУРА ЭКСПОЗИЦИИ ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА

ДОЛЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА В СТРУКТУРЕ ПРОДАЖ В МОСКВЕ ПО ПЛОЩАДИ ЗА 2018 И 2019 ГОДЫ, %



По сравнению с 2019 годом «Инград» сбалансировал продажи в Москве по сегментам: если в 2018 году доля массового сегмента составляла 72%, то в 2019-м она сократилась до 58%. Основная причина – старт продаж сразу в двух новых ЖК бизнес-класса: «КутузовGRAD II» и RiverSky, которые показали успешные результаты и пользуются стабильным спросом у покупателей.

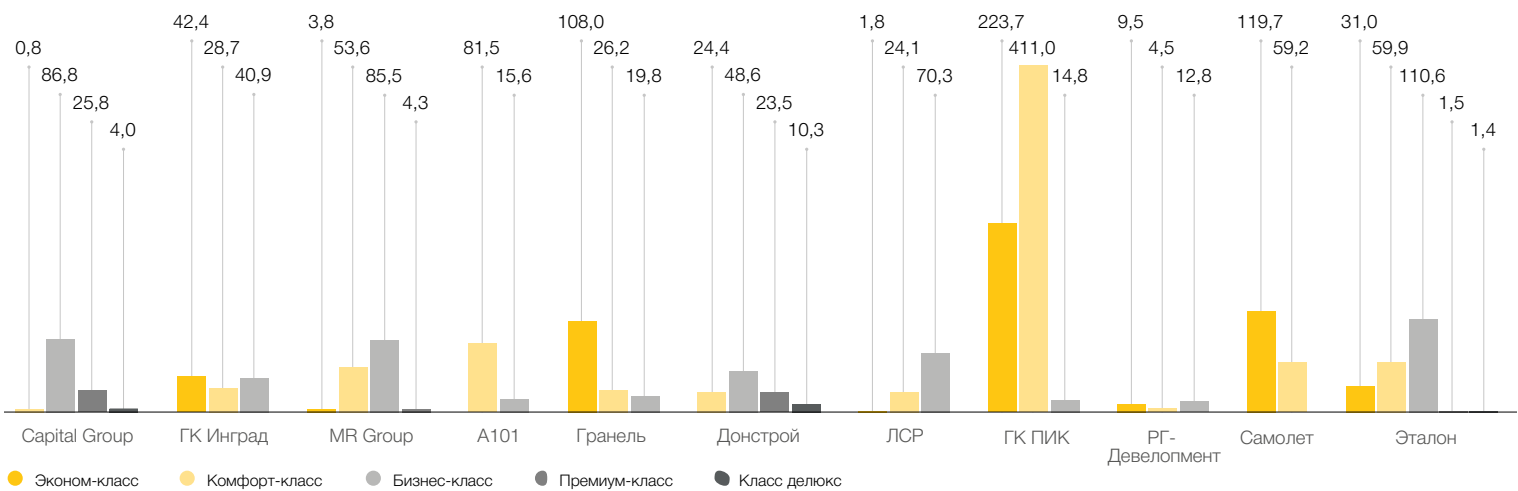
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОЙ КВАРТИРЫ ЗА 2018 И 2019 ГОДЫ, м²



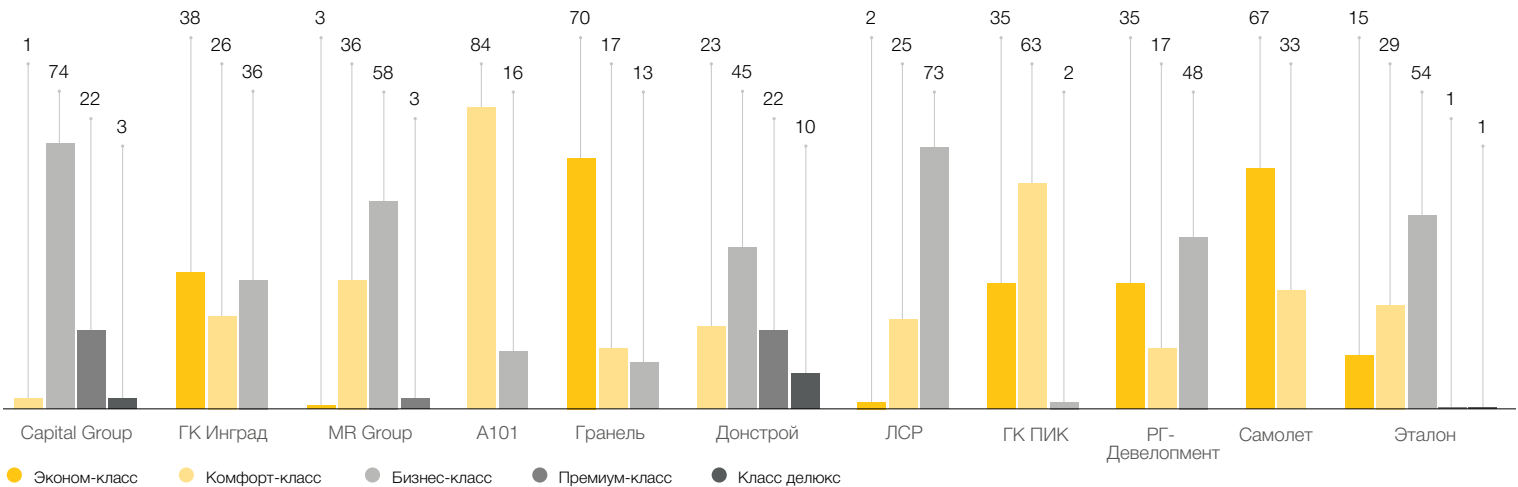
Средняя площадь проданных квартир в 2019 году составила 51,1 м², что полностью соответствует запросам рынка. Таким образом, «Инград» предлагает максимально востребованный продукт, адаптируясь к изменяющимся условиям спроса.

На конец 2019 года объем предложения в проектах ГК «Инград» удачно сбалансирован по сегментам рынка: в продаже представлены как относительно доступные квартиры в жилых комплексах ближайшего Подмосковья, так и статусное жилье в проектах бизнес-класса с исключительными качественными характеристиками.

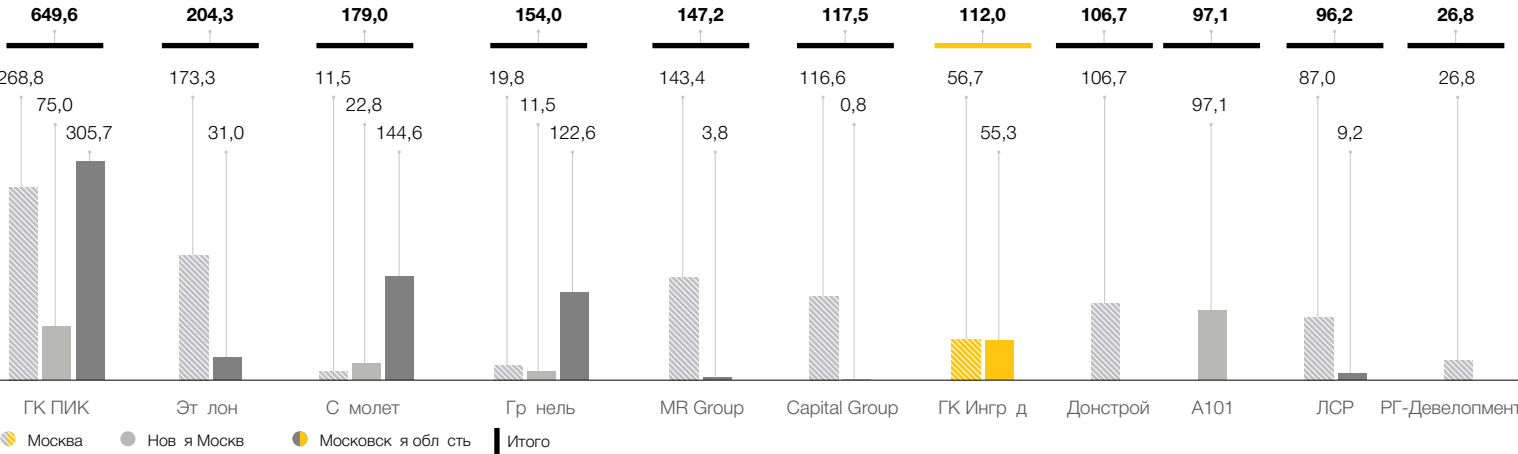
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ НА КОНЕЦ 2019 ГОДА, тыс. м²



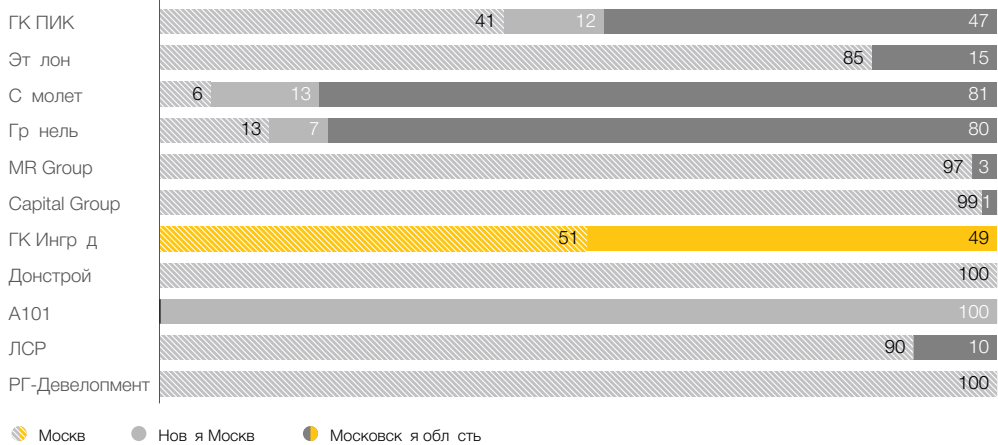
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОНЕЦ 2019 ГОДА ПО КЛАССУ, %



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОНЕЦ 2019 ГОДА ПО ЛОКАЦИИ, тыс. м²

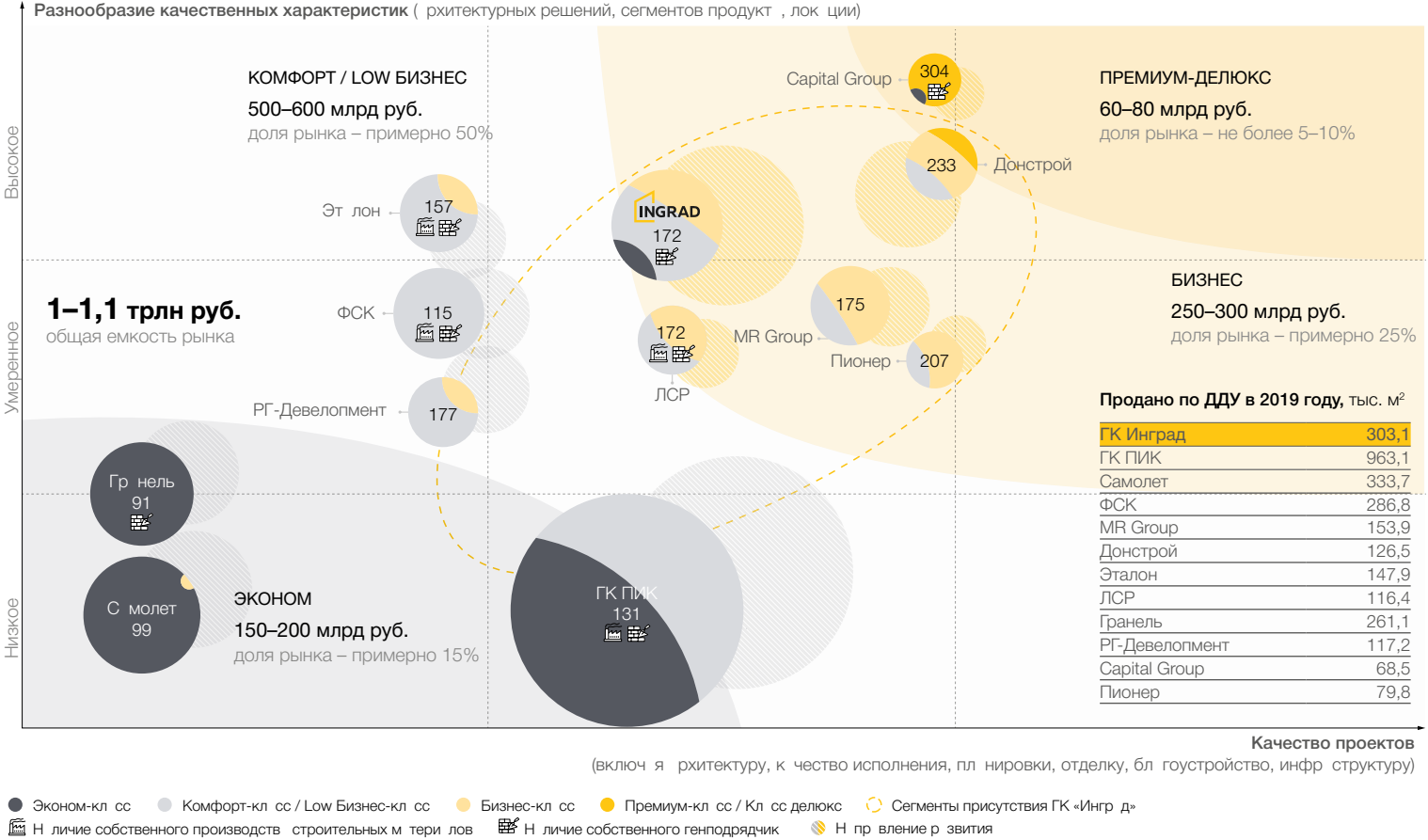


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КОНЕЦ 2019 ГОДА ПО ЛОКАЦИИ, %

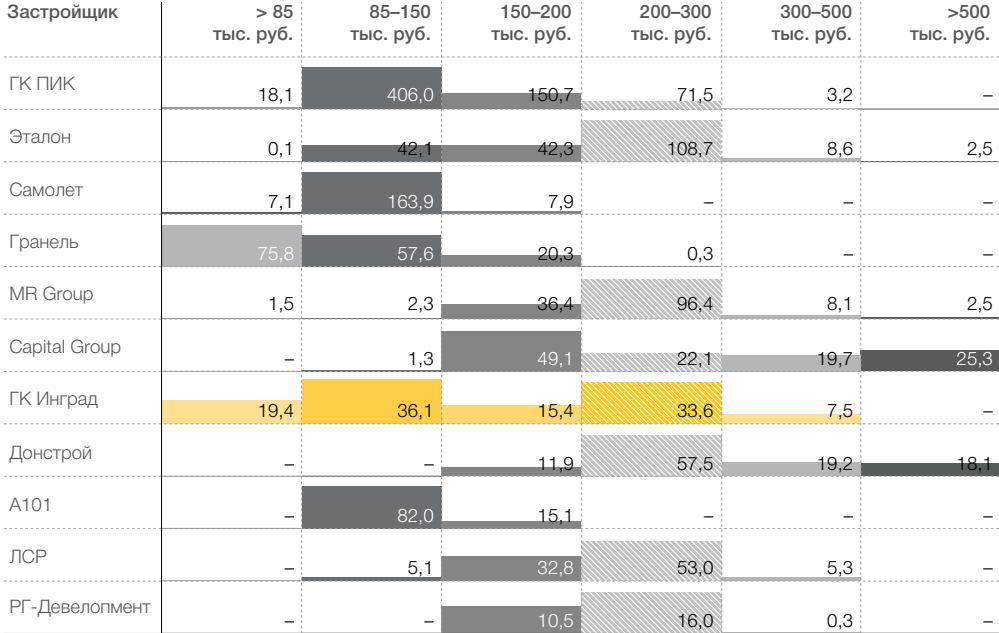


Практически поровну квартир экспонируется в комплексах Москвы и Московской области. Это позволяет охватить максимальную целевую аудиторию, предоставляя выбор из множества районов и направлений. В 2019 году портфель Компании пополнился проектами в новых локациях: ЖК RiverSky в Даниловском районе ЮАО – совсем рядом с центром города, ЖК «Одинград». Квартал «Лесной» и «Одинград». Квартал «Семейный» – на престижном западном направлении Московской области.

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ НА РЫНКЕ, УРОВЕНЬ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ В 2019 ГОДУ, тыс. руб.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЦЕНЕ 1 м², м²



ГК «Инград» активно присутствует во всех сегментах, кроме делюкс, что позволяет максимально расширять воронку продаж. Диапазон цен обусловлен различными локациями и качественными характеристиками проектов, но в целом сосредоточен в самых востребованных сегментах.

Отличие «Инград» от основных конкурентов – в наиболее сбалансированном портфеле, представленном широкой линейкой проектов во всех ценовых сегментах и классах жилья.

ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ

ИПОТЕКА

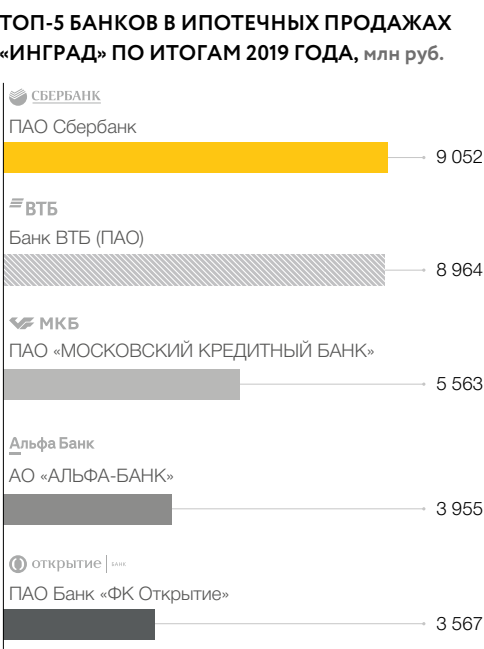
На сегодняшний день ипотека не только эффективный инструмент покупки и продажи недвижимости, но и один из мощных драйверов развития рынка недвижимости. Каждый девелоперский проект сегодня аккредитован несколькими банками, предлагающими широкий спектр программ, тем сложнее и важнее ориентироваться на ипотечном рынке.

Задача ГК «Инград» – предложить клиентам наилучшие и максимально соответствующие индивидуальным потребностям условия для покупки недвижимости с использованием ипотеки.

- В 2019 году были разработаны, согласованы и проведены такие новые ипотечные программы, как:
- «Кредитные каникулы» совместно с ПАО Сбербанк и ПАО «БАНК УРАЛСИБ» – предоставление клиентам, оформившим ипотеку в этих банках, возможности платить половину ежемесячного платежа по ипотеке на протяжении первого года или первых двух лет в случае наличия у клиента в текущем моменте обременения в виде иных кредитов или аренды жилья;
- «Компенсация аренды» – осуществление ежемесячных компенсационных выплат, равных размеру арендного платежа, в адрес ипотечных клиентов ряда проектов «Инград», арендующих жилье до ввода новостройки в эксплуатацию.

Указанные программы не имеют аналогов на рынке.

- По программам с субсидированием ипотеки от МКБ и Банка ВТБ (ПАО) в конце 2019 года запущены ставки от 4,2% на первый год кредита, далее – 8,6%.
- Одним из основных банков партнеров ГК «Инград» является ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – МКБ):
- за 12 месяцев 2019 года в МКБ направлено 2,25 тыс. заявок на ипотеку;
- заявки клиентов передаются по API (из CRM «Инград» в CRM МКБ);
- в ноябре 2019 года запущены новые продукты с субсидированием ставки;
- в декабре 2019 года МКБ изменил скоринговую систему, таким образом, банку удалось сократить сроки рассмотрения заявок – 60% из них рассматривается за 8 часов;
- на I-II кв. 2020 года запланирован запуск новых продуктов.



5 525 ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК

проведено за 2019 год на сумму

37,8 МЛРД РУБ.

60%
доля ипотечных сделок за 2019 год

9,1%
составила средняя ставка по ипотечным сделкам «Инград» за 2019 год

50%
решений по заявкам на ипотеку клиентов «Инград» принимается в день отправки заявки в банк, в ряде случаев заявка на ипотечный кредит может быть рассмотрена за 10 минут

TRADE-IN

Программа TRADE-IN от ГК «Инград»:

- **проживание** в своей квартире вплоть до получения ключей;
- **или компенсация** аренды жилья на период строительства;
- **зачет** стоимости старой квартиры по справедливой цене при покупке квартиры в новостройке;
- **специальные условия** ценообразования, сроков и формы оплаты;
- **индивидуальный подход** и подбор персонального решения для каждого клиента;
- **полное юридическое сопровождение** и подготовка документов;
- **отсутствие затрат** на всех этапах сделки.

ДАННЫЕ ПО ПРОГРАММЕ ЗА 2019 ГОД

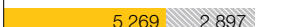
➤ СОСТОЯВШИЕСЯ СДЕЛКИ

916 СДЕЛОК



● По программе TRADE-IN, шт.
● Не по программе TRADE-IN, шт.

8,2 МЛРД РУБ.



● По программе TRADE-IN, млн руб.
● Не по программе TRADE-IN, млн руб.

➤ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ СДЕЛКИ

1 380 СДЕЛОК



● В переговорах по TRADE-IN, шт.
● В процессе заключения без TRADE-IN, шт.

51 ТЫС. М²

➤ ВЫКУПЛЕНО

124 СДЕЛКИ

1,4 МЛРД РУБ.

141 КВАРТИРА

выкуплена у клиентов с момента старта программы TRADE-IN

Распределение квартир, выкупленных в рамках программы TRADE-IN по округам г. Москвы и Московской области, шт.

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 САО – 1 | 6 ЮЗАО – 13 |
| 2 СВАО – 3 | 7 ЗАО – 10 |
| 3 ВАО – 21 | 8 СЗАО – 5 |
| 4 ЮВАО – 12 | 9 НАО – 4 |
| 5 ЮАО – 12 | 10 МО – 60 |

20% от всех визитов



СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ

- Для клиентов ГК «Инград» действуют специальные программы:
- **Ипотечные каникулы**
Еще одну уникальную для Московского региона программу ГК «Инград» предлагает совместно с ПАО Сбербанк. В рамках программы предусмотрена выдача ипотечного кредита двумя частями: 10% от суммы кредита – после регистрации ДДУ, 90% – через шесть месяцев, что позволяет снизить ежемесячный платеж по кредиту в первые шесть месяцев в 10 раз.

- **Защита от потери работы**
Уникальный партнерский проект ГК «Инград» и ООО «СК «Ингосстрах – Жизнь» под названием «Финансовая стабильность» поможет пережить любые трудности без потерь для семейного бюджета. Получив страховой сертификат, наш клиент может не бояться потерять работу по инициативе работодателя или по причине банкротства предприятия.

- **Квартиры с решениями по обустройству дома**
Новый совместный сервис от INGRAD и ИКЕА позволяет при приобретении квартиры получить готовый дизайн-проект, разработанный специалистами по интерьеру, с тщательно подобранным списком предметов мебели и интерьера. С проектом и сертификатом к нему можно обратиться в магазин ИКЕА и с помощью профессионального дизайнера подобрать то, что нужно именно вам.

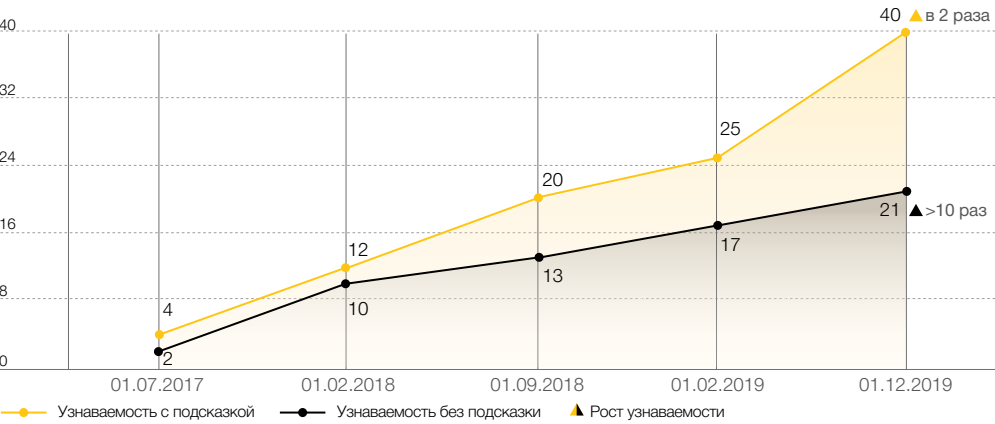
- **А также:**



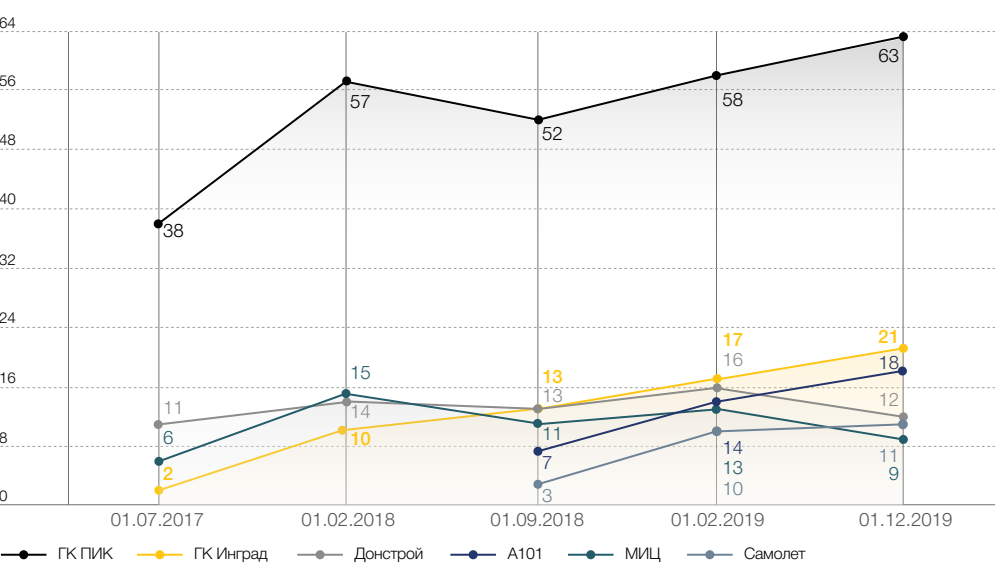
БРЕНД И РЕКЛАМА

БРЕНД

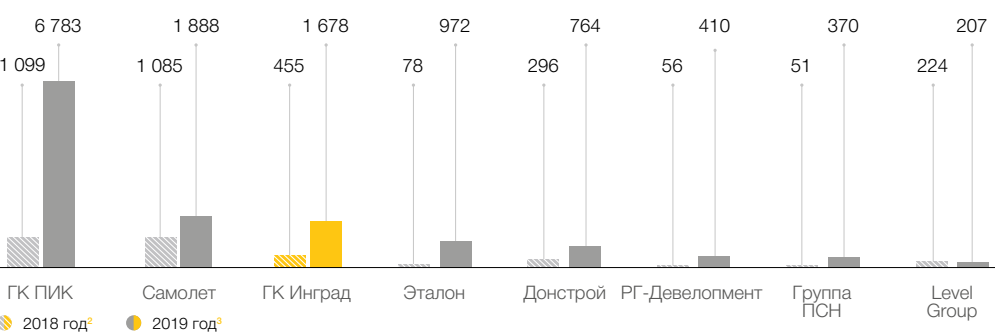
СПОНТАННАЯ УЗНАВАЕМОСТЬ БРЕНДА INGRAD (ЗА ИЮЛЬ 2017 – ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА)¹, респондентов



ДИНАМИКА РОСТА УЗНАВАЕМОСТИ БРЕНДА INGRAD (ЗА ИЮЛЬ 2017 – ДЕКАБРЬ 2019 ГОДА)¹, респондентов



БРЕНДОВЫЕ ЗАПРОСЫ, млн



¹ Источник: данные социологического исследования по запросу Компании.
² Источник: Данные Wordstat.
³ Источник: Данные «Яндекса».

МЕРОПРИЯТИЯ В РАМКАХ РАЗВИТИЯ БРЕНДА:

- полноценный YouTube-канал девелопера с тематическими роликами;
- стенды для тематических фотовыставок на территории кварталов;
- участие в престижных международных конкурсах и премиях;
- сотрудничество с тематическими Telegram-каналами;
- корпоративный подкаст о рынке недвижимости;
- закрытые встречи журналистов с экспертами Компании – представление аналитики о рынке недвижимости;
- реализация стратегико-брендовых коллабораций;
- стратегическое присутствие и нестандартное продвижение в нескольких целевых группах;
- внедрение инструмента Customer Journey Map.

РЕКЛАМА

«ЦЕНТР – ТАМ, ГДЕ Я»

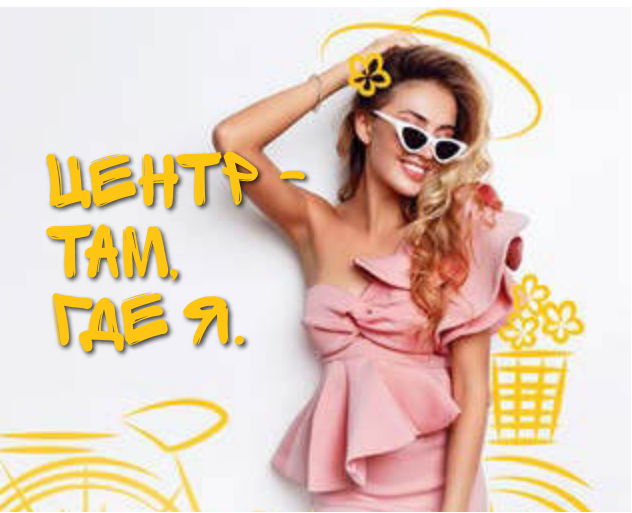
В 2018 году ГК «Инград» запустила успешную рекламную кампанию, основой которой стал новый позиционирующий слоган креативной концепции «Центр – там, где я».

В центре концепции – живой человек, а не холодный бетон и квадратные метры.

Поэтому для выхода на позиционирование были исследованы доступные жилые проекты Москвы и Подмосковья, которые оказались очень похожими друг на друга и нередко неинтересными, так как, несмотря на то что Москва развивается по всем законам урбанистики, многие девелоперы просто не видят необходимости гнаться за трендом «децентрализации» и создания мини-урбанистических единиц.

Слоганами кампании стали:

- «Центр – там, где я люблю!»
- «Центр – там, где я счастлив!»
- «Центр – там, где вы!»



«INGRAD – МОЙ ЦЕНТР МИРА»

В июне 2019 года Группа компаний «Инград» запустила новую рекламную кампанию «Мой центр мира», идеей которой стало продолжение и усиление концепции «Центр – там, где я», а также раскрытие уникальности жилых кварталов ГК «Инград», каждый из которых имеет свое имя и лицо. Автором креативной концепции и разработчиком визуальных решений стало агентство Proximity.

Акцент кампании сделан на ярких имиджевых картинках; их отличительным элементом стали круги, метафорически символизирующие центр.

Креативный директор ГК «Инград» Роман Антоновский: «Если в прошлом году INGRAD говорил о том, что мы в любом районе Москвы и области обеспечиваем качество жизни не хуже и даже лучше, чем в историческом центре, то сегодня мы заявляем, что центр мира каждого человека – его собственный дом.

И мы создаем максимально комфортные и уютные миры для людей, учитывая все потребности и запросы наших покупателей».

В сентябре 2019 года ГК «Инград» запустила второй флайт рекламной кампании «INGRAD – мой центр мира». Главными действующими лицами по уже сложившейся традиции стали сотрудники Компании.

В объективе знаменитого русско-болгарского фотографа Стояна Васева специалисты Компании примерили различные образы, новая наружная реклама «Инград» уже появилась на оживленных улицах Москвы и крупнейших городов Подмосковья.

«Съемки проходили в трех локациях. Натуру снимали рядом с центральным офисом Компании – в парке Делегатский, чье богатое благоустройство не отстает от дворов наших кварталов. Для интерьерных съемок выбрали шоурумы офисов продаж Компании. Качество снимков на уровне лучших глянцевых изданий. Кстати, Стоян Васев работал с актерами Петровым, Деревянко, Козловским, футболистами братьями Березуцкими. А теперь он регулярно снимает рекламу для ГК «Инград».

АНТОНОВСКИЙ Роман
Креативный директор ГК «Инград»



«СПРОСИ INGRAD»

В конце 2019 года ГК «Инград» запустила еще один спецпроект с «Яндексом», в рамках которого добавили новый навык «Алисы» – теперь она подробно расскажет о покупке недвижимости и даже поможет подобрать квартиру вашей мечты.

Запустить навык можно по команде «Спроси INGRAD», следуя подсказкам в «Навигаторе» или по клику на билборды ГК «Инград».

В общении с голосовым помощником можно узнать, на что обращать внимание при выборе квартиры из вторичного фонда, чем отличаются ипотека от рассрочки, или получить советы от ГК «Инград» по покупке квартиры.

«Спецпроект с INGRAD – это комплексная кампания в «Навигаторе». Кроме навыков «Алисы», в нее входят медийные рекламные инструменты: брендированные подсказки и билборды, которые появляются на маршруте рядом с объектами INGRAD», – сообщил Кирилл Воробьев, руководитель службы продаж геомедийной рекламы «Яндекса».

«Навык «Алисы» «Спроси INGRAD» – это начало большого стратегического проекта двух лидеров рынка. Наша цель – профильное информирование населения о тонкостях и новинках рынка недвижимости, основных формах и форматах сделок, о том что следует учитывать при подборе новой квартиры или реализации старой, а также чего точно не следует подписывать в рамках данных сделок».

ПРОСКУРИНА Ольга
Директор Департамента рекламы ГК «Инград»

ПРОГРАММА «НАСТОЯЩИЙ TRADE-IN»

В июле 2019 года ГК «Инград» была запущена рекламная кампания по уникальной для девелоперского рынка программе «Настоящий TRADE-IN», в рамках которой Компания не только принимает старое жилье в счет оплаты нового, но и позволяет клиенту жить в своей прежней квартире до получения ключей.

Яркие креативные ролики транслировались на федеральных каналах, в социальных сетях и на YouTube. Впервые видеорекламу снимали в жилых кварталах INGRAD – в шоуруме ЖК «Филатов Луг» и во дворе ЖК «КутузовGRAD I».

Три ролика объединены общей креативной концепцией. Пожилая пара, брутальный мужчина и молодая мама вспоминают минусы своей старой квартиры и радуются тому, что переехали в новостройку от INGRAD, воспользовавшись программой TRADE-IN.



«Настоящий
TRADE-IN от INGRAD».
Часть 1
[https://www.youtube.com/
watch?v=dYg_XXlqjY](https://www.youtube.com/watch?v=dYg_XXlqjY)



«Настоящий
TRADE-IN от INGRAD».
Часть 2
[https://www.youtube.com/
watch?v=98TvtwNleBc](https://www.youtube.com/watch?v=98TvtwNleBc)



«Настоящий
TRADE-IN от INGRAD».
Часть 3
[https://www.youtube.com/
watch?v=PZa0EQ_E1l8](https://www.youtube.com/watch?v=PZa0EQ_E1l8)



«МЕТРО ВСЕГДА РЯДОМ»

Также в ноябре стартовал спецпроект ГК «Инград» и геосервисов «Яндекса» – рекламная кампания «Метро всегда рядом» девелоперской группы компаний «Инград» в мобильном сервисе «Яндекс.Метро», в рамках которого пользователи могут узнать о новых жилых кварталах рядом с разными станциями метро и записаться на встречу со специалистом.

На схеме Московского метрополитена в приложении появились брендированные иконки с информацией о 10 проектах ГК «Инград»: ЖК «Серебряный парк», ЖК «КутузовGRAD» (I и II), ЖК «Лесопарковый», ЖК «Михайлова, 31», ЖК «Новое Медведково», ЖК «Новочерёмушкинская, 17», ЖК «Преображение», ЖК «Филатов Луг», ЖК RiverSky и ЖК VAVILOVE.

По клику на иконку с логотипом INGRAD пользователи могут ознакомиться с подробной информацией о ЖК на этой станции метро или перейти на страницу ГК «Инград» для детальной консультации.

«Спецпроект «Инград» и «Яндекса» – премьера новых промовозможностей на цифровой схеме метро. Благодаря проработанным деталям и нативной механике нам удалось подсветить локационные преимущества объектов ГК «Инград» и рассказать о них детально шестимиллионной аудитории «Яндекс.Метро». Мы довольны сотрудничеством с профессиональной командой «Яндекса» и продолжаем работу над новыми стратегическими проектами».

ПРОСКУРИНА Ольга
Директор Департамента рекламы ГК «Инград»

«ВЫБОР ЕСТЬ ВСЕГДА»

1 ноября 2019 года стартовала совместная рекламная кампания «Выбор есть всегда» ГК «Инград» и компании Disney в России и СНГ. Она проходила в рамках анонса нового фильма «Звездные войны: Скайуокер. Восход».

Красивая и яркая наружная реклама «Инград» с главными героями звездного флайта была размещена в столичном метро, на оживленных улицах Москвы и крупнейших городов Подмосковья.

Слоганы новой рекламы – «Мой центр Вселенной», «Найди свой центр силы» и «Выбор есть всегда» – созвучны ценностям мира «Звездных войн» и миссии ГК «Инград». Единый гармоничный креатив также отражал уникальные предложения, которые «Инград» подготовил в ноябре и декабре 2019 года для своих клиентов.

«Это финальный, самый ожидаемый эпизод легендарной саги «Звездные войны», и для нас большая честь прикоснуться к знаменитой истории, дополнив ее слоганом «Выбор есть всегда». «Инград» представляет своим покупателям этот выбор – квартиры от доступного комфорт-класса в Москве и области до эксклюзивного бизнес-класса в престижных районах столицы, в том числе с отделкой и без. Уверен, что эмоции от нашей совместной рекламной кампании принесут по-настоящему «звездный» результат каждому из партнеров».

ПОСЕЛЁНОВ Павел
Президент ГК «Инград»




Проекты ГК «Инград» в области маркетинга и рекламы не раз становились лучшими на рынке недвижимости России. В частности, в рамках отраслевой премии WOW Awards 2019 были отмечены наградами следующие проекты Компании: наружная реклама, имиджевый видеоролик и нестандартное продвижение офлайн.

ШОУРУМЫ И ОФИСЫ ПРОДАЖ


Офисы продаж – это лицо Компании и бренда, первое, что видит покупатель, обращаясь за покупкой квартиры.

Несмотря на то что здания офисов продаж временные, «Инград» проектирует и возводит их красивыми и удобными, планируя вывести качество строительных и отделочных работ на еще более высокий уровень, чтобы покупатель, приходя в офисы Компании, убедился в качестве приобретаемого им жилья. Офисы ГК «Инград» в будущем будут строиться по стандарту бренда, будут еще более узнаваемыми, но не потеряют своей индивидуальности по каждому конкретному проекту.


Офисы продаж «Инград» – это:




Комфортная зона ожидания
с элементами дизайна мест общего пользования в ЖК




Приватные зоны
для переговоров



Шоурумы квартир,
демонстрирующие уют и высокое качество отделочных работ и применяемых материалов



Благоустроенная территория
вокруг офиса продаж с элементами ландшафтного дизайна территории ЖК, чтобы насладиться видом своего будущего двора

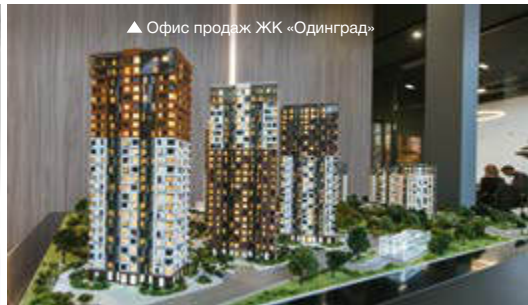


Оригинальные детские зоны
для удобства посетителей с детьми



- Офисы продаж:
- **центральный** – для всех объектов, демонстрирующий весь масштаб и перспективы Компании;
 - **стационарные** – в непосредственной близости от строящихся объектов;
 - **временные** – на знаковых мероприятиях Московского региона.

ОФИС ПРОДАЖ – МЕСТО,
СОЗДАЮЩЕЕ АТМОСФЕРУ



КЛУБ ПРИВИЛЕГИЙ «ИНГРАД»

Масштабная программа Клуба привилегий «Инград», направленная на формирование пула интересных и выгодных предложений для клиентов и партнеров ГК «Инград» посредством предоставления скидок и специальных предложений от компаний-партнеров, была запущена весной 2018 года.

Членство в Клубе привилегий может получить любой действующий и будущий покупатель недвижимости в одном из проектов ГК «Инград».

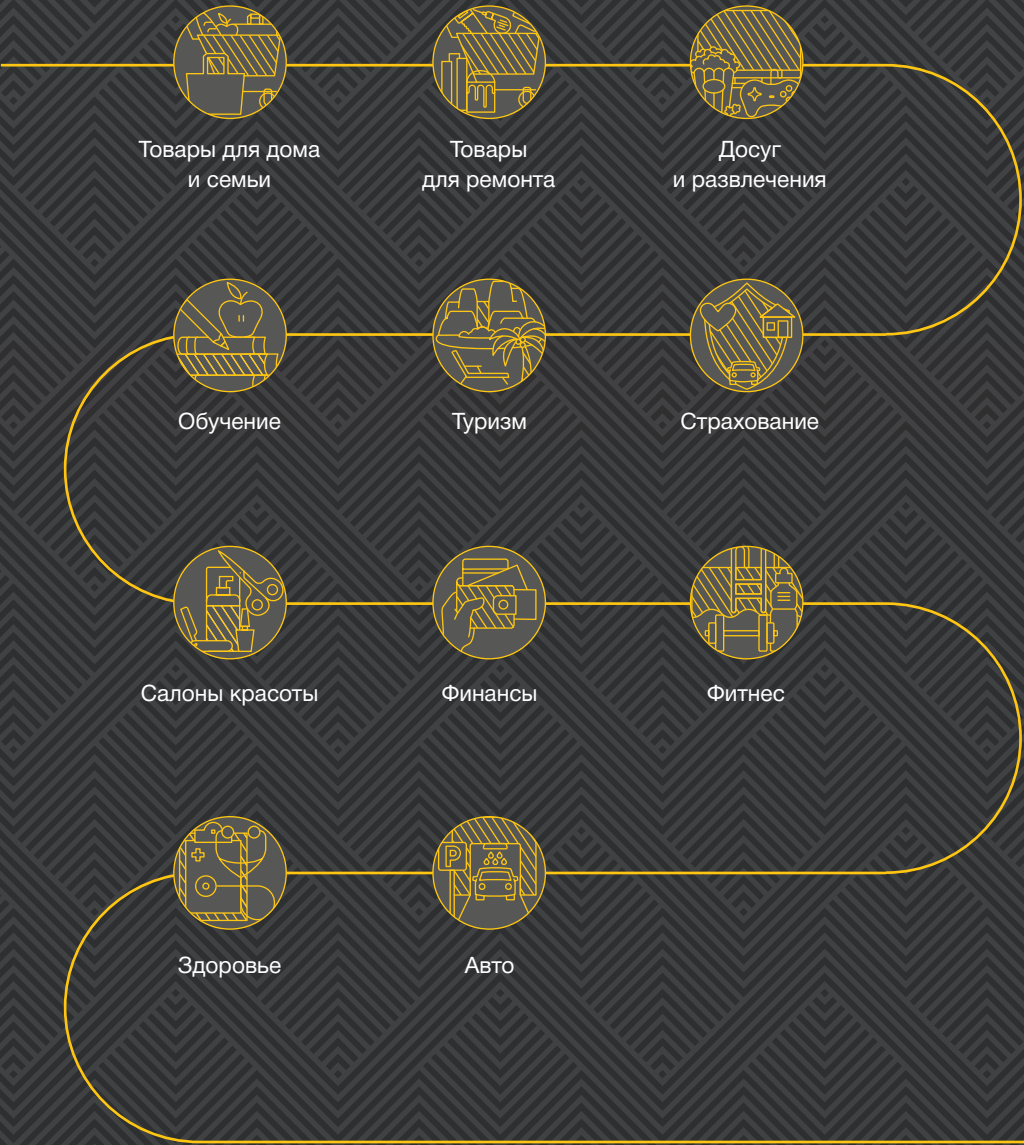
Помимо приятных бонусов и преференций от компаний-партнеров, владельцы клубных карт могут получить скидку от 2% на покупку квартиры, машино-места или кладового помещения во всех проектах ГК «Инград».

Для удобства пользования программой привилегий был создан личный кабинет клиента, где каждый участник может легко найти информацию о партнере программы и условиях специальных предложений.

В 2019 году в рамках программы были реализованы следующие инициативы:

- сформирован пакет предложений для новоселов – специальные усиленные предложения (сертификаты) для жителей ЖК, которые выдаются вместе с ключами при заселении;
- открыты новые направления партнерских предложений: рестораны, зоотовары, авто;
- усилено направление привлечения локальных партнеров в непосредственной близости от жилых комплексов ГК «Инград».

С НАЧАЛА ДЕЙСТВИЯ ПРОГРАММЫ КОЛИЧЕСТВО ПАРТНЕРОВ ИЗ РАЗЛИЧНЫХ СФЕР И ОТРАСЛЕЙ ВЫРОСЛО С 30 ДО 126 ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА



Среди участников программы:

- гипермаркеты **HOFF**;
- строительные центры «Петрович», автомобильные грузоперевозки «ГрузовичкоФ»;
- самая большая в Москве сеть детских садов «Горница-Узорница»;
- бизнес-школа **KidsDevelop**;
- школы английского языка **EF English First** и **Language Link**;
- страховой дом **ВСК**, «РЕСО-Гарантия»;
- группа «АльфаСтрахование»;
- туристическая компания «Санрайз Тур»;
- сеть центров диагностики **MPT24**;
- многопрофильные медицинские центры **Medical on Group**;
- сети фитнес-клубов **X-Fit**, **C.C.C.P.**, **FIT-N-GO**, **Yoga Practika** и др.

Сертификат 2x25000 ₽

А еще Вы можете воспользоваться бесплатной услугой экспресс-дизайна!

До 30 ноября 2020г.

Hoff

На карте

Подробнее

Скидка 15%

Kärcher – мировой эксперт в области уборки и чистки.

KÄRCHER

На карте

Подробнее

Скидка 5%

Скидка к действующим акциям! Mr.Doors – крупнейший в России производитель мебели на заказ. Более 20 лет успешной работы, тысячи реализованных проектов и довольных покупателей.

До 31 декабря 2020г.

MR.DOORS

На карте

Подробнее

Скидка 20%

Nobilis – самый крупный в мире производитель кухонь, каждый день на заводах в Германии выпускается более 3300 готовых кухонных комплектов высочайшего качества.

nobilis

На карте

Подробнее

КЛИЕНТСКИЙ СЕРВИС

Клиентоориентированность – традиционно один из основных векторов внимания ГК «Инград», формирующий как базовые ценности бизнес-деятельности Компании в целом, так и многогранный индивидуальный подход к созданию тонко настроенного на частоту желаний клиентов продукта.

В 2019 году ГК «Инград» продолжила развитие и модернизацию клиентского сервиса, основными мероприятиями в данном направлении стали:

проведение ассесмент-центра для менеджеров

по продажам и руководителей отделов продаж;

разработка и проведение для руководителей продаж таких управленческих учебных программ, как «Управленческий цикл», «Ситуационное лидерство», «Типология сотрудников», «Коммуникация» и другие;

обновление системы адаптации новых сотрудников

Управления розничных продаж Welcome-курс посредством включения в нее двухнедельного обучения и аттестации по его итогам.



▲ Офис продаж ЖК «Преображение»

▲ Офис продаж ЖК «Одинград»



▲ WORK BOOK – уникальная рабочая тетрадь для новых сотрудников

После выхода нового сотрудника в офис продаж на него составляется индивидуальный план развития, за выполнение которого отвечает руководитель офиса продаж.

Следующим этапом обучения является прохождение блоков тренингов, направленных на более глубокое понимание продаж и развитие навыков.

- Контроль действий сотрудников на местах – следующее направление в рамках развития клиентского сервиса в Компании, претерпевшее качественные изменения в 2019 году:
- **внедрен третий чек-лист**, который еще больше убрал заскриптованность;
 - **проведена модернизация технической системы контроля качества**, что позволяет повысить количественные KPI, а также получить более удобное техническое решение, являющееся уникальным и не имеющее аналогов;
 - **в рамках контроля качества началось тестирование программы** по фиксации клиентов, которые не приобрели квартиру, с последующей передачей данных клиентов на контроль руководителя офиса продаж.
- Данные меры позволяют повысить конверсию и еще более внимательно работать с клиентами.

ЭТАПЫ
WELCOME-КУРСА:

Погружение новых сотрудников в структуру и внутреннюю культуру Компании

Изучение портфеля проектов и услуг

Прохождение двухдневного базового тренинга «Управление продажами»

Обучение процессу администрирования сделки



РЕЙТИНГ РАБОТЫ ОФИСОВ ПРОДАЖ ЗАСТРОЙЩИКОВ
В СООТВЕТСТВИИ С НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКОЙ НА КОНЕЦ 2019 ГОДА



Основным компонентом клиентского сервиса является качественная коммуникация с клиентами, для развития этой компетенции в 2019 году в ГК «Инград» была разработана собственная коммуникационная программа обучения, которая показала свою высокую эффективность как в части взаимодействия с клиентами, так и в части выстраивания конструктивных межличностных отношений внутри коллектива. Обучение по данной программе прошли все сотрудники Управления розничных продаж.

КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА



Помимо системы обучения, развития и оценки персонала продающих подразделений в рамках глобальной и константной задачи по дальнейшему совершенствованию клиентского сервиса, в ГК «Инград» действует аналогичная система для некоммерческих подразделений. На ежеквартальной основе осуществляется оценка ключевых сотрудников Компании в разных форматах: оценка сотрудника и его проекта оценочным комитетом, профессиональное тестирование, опросы.

На основании полученных результатов проводится как внешнее, так и внутреннее обучение. Организуются мастер-классы с внутренними экспертами, проводятся коучинговые, фасилитационные сессии, направленные на выявление проблемных точек в рабочем процессе и поиск решений.

В ГК «Инград» традиционно и всецело поощряются профессиональные и личностные развитие и рост, поэтому Компания компенсирует до 100% стоимости

внешнего обучения сотрудников, влияющего на эффективность работы. Ежеквартально у нас проходят внешнее обучение от 30 до 50 сотрудников.

Для высшего менеджмента несколько раз в год организуется проведение стратегических сессий, на которых разрабатывается и актуализируется стратегия работы Компании.

В 2019 ГОДУ:



Внедрены профессиональное тестирование сотрудников, ежеквартальная оценка, система опросов обратной связи.



Реализована программа внутреннего и внешнего обучения сотрудников.

В ГК «Инград» в рамках внутреннего обучения проводятся мастер-классы от внутренних экспертов, круглые столы, командообразующие сессии, направленные на повышение эффективности работы в Компании.
За 2019 год было проведено три сессии.



Проведены оценка и обучение для руководителей некоммерческих направлений в формате обучения внутренними силами:

- ежемесячная оценка руководителей проектов, главных инженеров проектов и руководителей строительства (более 50 человек);
- коучинг руководителей – три-четыре занятия ежемесячно;
- тренинги, стратегические сессии, фасилитации, в частности стратегическая сессия для Департамента управления строительством с участием руководителей проектов, управлений капитального строительства в ноябре с участием 40 человек;
- стратегические сессии для топ-менеджмента (восемь сессий, 40 участников в каждой сессии).

КОРПОРАТИВНАЯ КУЛЬТУРА

В 2019 ГОДУ В РАМКАХ КОРПОРАТИВНОЙ КУЛЬТУРЫ

ВНЕДРЕНА НОВАЯ ЦЕННОСТИ И МИССИЯ.

Разработана корпоративная книга INGRAD BOOK, в которой отражены не только ценности и миссия, но и кодекс поведения, философия Компании. INGRAD BOOK была вручена каждому действующему сотруднику. Также корпоративная книга входит в состав WELCOME PACK для новых сотрудников ГК «Инград».

ЗАПУЩЕНА СИСТЕМА АДАПТАЦИИ.

Для легкой и быстрой адаптации новых сотрудников были реализованы:

- автоматическая рассылка приветственного письма;
- чек-лист с заданиями на первый рабочий день и первую рабочую неделю с последующей обратной связью;
- выдача WELCOME PACK, который содержит:
 - INGRAD BOOK;
 - WORK BOOK – уникальная рабочая тетрадь, которая включает в себя блок с полезной информацией и блок для записей (например, раздел «Как у нас все устроено?» содержит ответы на популярные вопросы новичков) – эта информация помогает новым сотрудникам Компании быстрее погрузиться в рабочий процесс;
 - кубик-трансформер – на гранях кубика нанесены корпоративные принципы взаимодействия с банками, подрядчиками, коллегами и т. д.

Данная система позволяет новым сотрудникам познакомиться с Компанией и успешно пройти адаптацию.

ЗАПУЩЕНА КОРПОРАТИВНАЯ БИБЛИОТЕКА.

Для всех сотрудников настроен доступ к электронным библиотекам. Каждый месяц определяется самое читающее подразделение, еженедельно сотрудники получают рассылку с подборкой бизнес-книг по различным тематикам (тайм-менеджмент, эмоциональный интеллект, лидерство и т.д.). В среднем 825 книг скачивают сотрудники каждый месяц.

ВНЕДРЕНА МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ КОРПОРАТИВНОГО СПОРТА.

Спортивная составляющая стала важной частью корпоративной жизни сотрудников «Инград». Сотрудники принимали активное участие в спортивных мероприятиях и пользовались возможностью посещать тренировки по мини-футболу и волейболу.

ОРГАНИЗОВАНЫ НАГРАЖДЕНИЯ СОТРУДНИКОВ за успехи в работе на корпоративных мероприятиях.

РЕАЛИЗОВАНЫ ВНУТРИКОРПОРАТИВНЫЕ АКТИВНОСТИ.

Среди сотрудников Компании запускаются фотоконкурсы, викторины и игры. По итогам года количество сотрудников, принимающих участие в корпоративных конкурсах и опросах, увеличилось на 40%.

ОРГАНИЗОВАНО УЧАСТИЕ СОТРУДНИКОВ В БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЯХ.

Сотрудники «Инград» в 2019 году проявили свою социальную ответственность, участвуя в благотворительных мероприятиях и акциях.



40 СОТРУДНИКОВ

приняли участие в благотворительных забегах «Красочный забег» и «Бит сердца»

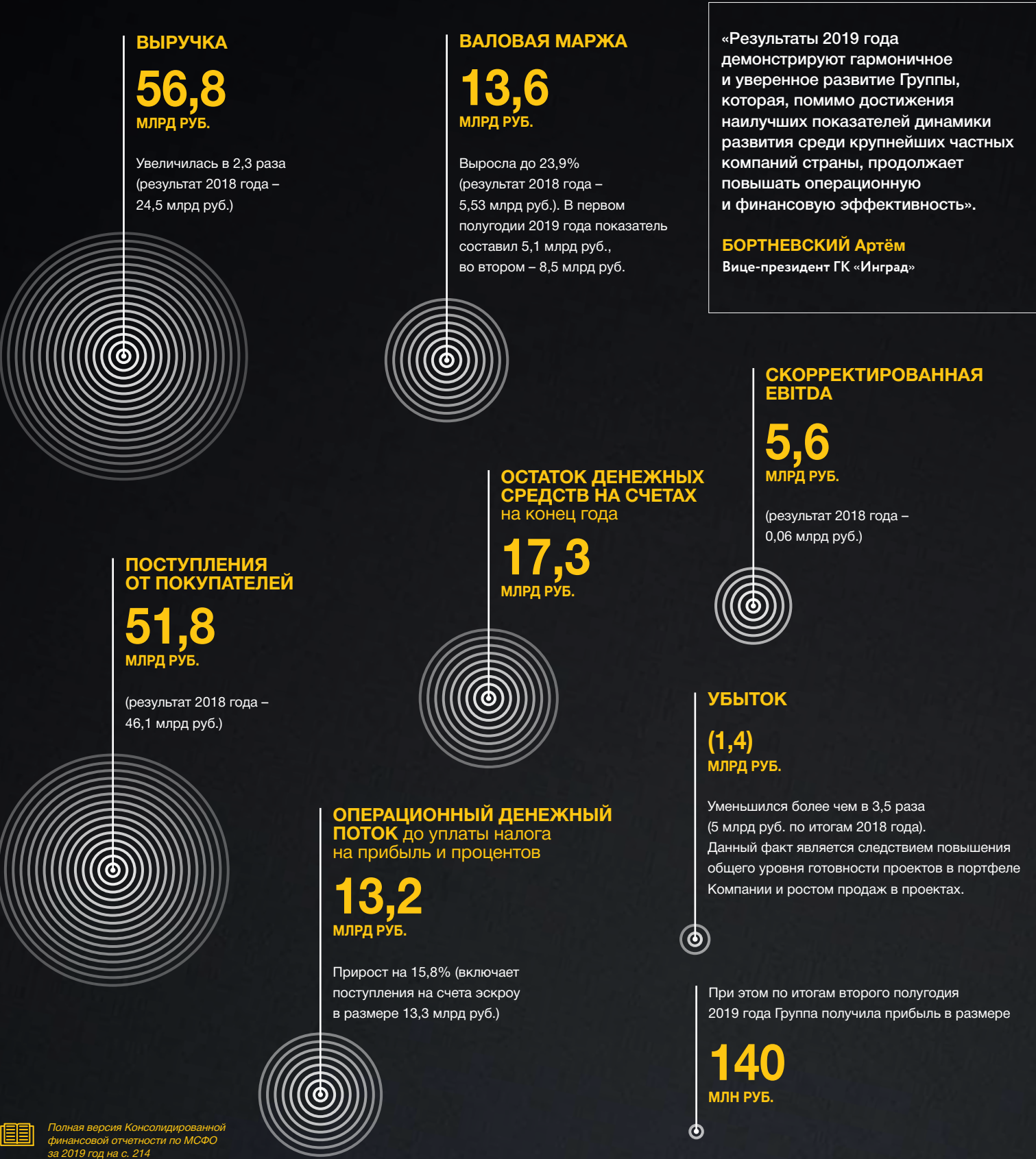


Результаты по МСФО	118
Долг и финансовая стратегия	120
Земельные активы ОПИН	122

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

РЕЗУЛЬТАТЫ ПО МСФО

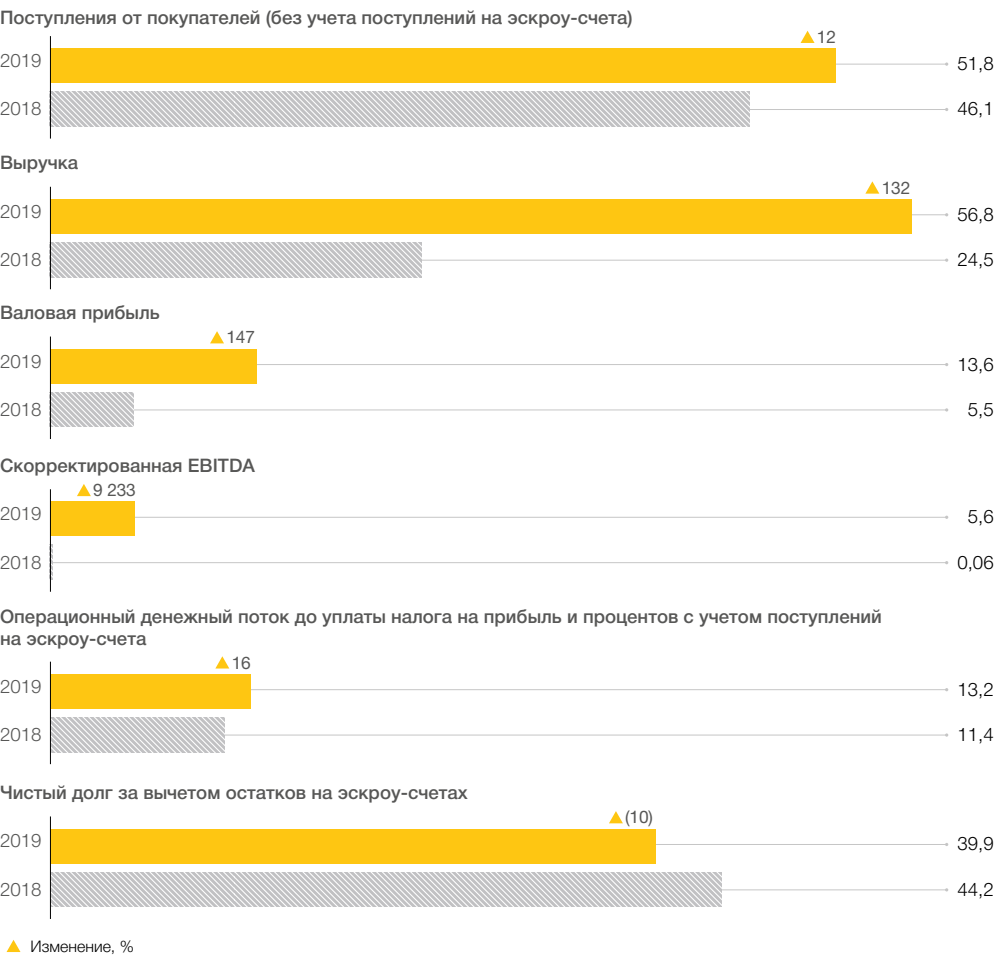
РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГК «ИНГРАД» ЗА 2019 ГОД В СООТВЕТСТВИИ С МСФО



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2019	2018	Изменение, %
Поступления от покупателей (без учета поступлений на эскроу-счета), млрд руб.	51,8	46,1	12
Выручка, млрд руб.	56,8	24,5	132
Валовая прибыль, млрд руб.	13,6	5,5	147
Валовая рентабельность, %	23,9	22,4	–
Скорректированная EBITDA, млрд руб.	5,6	0,06	9 233
Скорректированная EBITDA, %	9,9	0,2	–
Убыток за год, млрд руб.	(1,4)	(5)	(72)
Прибыль/убыток за второе полугодие, млрд руб.	0,14	(2,4)	254
Операционный денежный поток до уплаты налога на прибыль и процентов с учетом поступлений на эскроу-счета, млрд руб.	13,2	11,4	16
Общий долг, млрд руб.	88,9	61	46
Чистый долг за вычетом остатка на эскроу-счетах, млрд руб.	39,9	44,2	(10)
Чистый долг / скорректированная EBITDA	7,1	736,7	(99)
Остаток денежных средств на 31.12.2019, млрд руб.	17,3	15,1	15

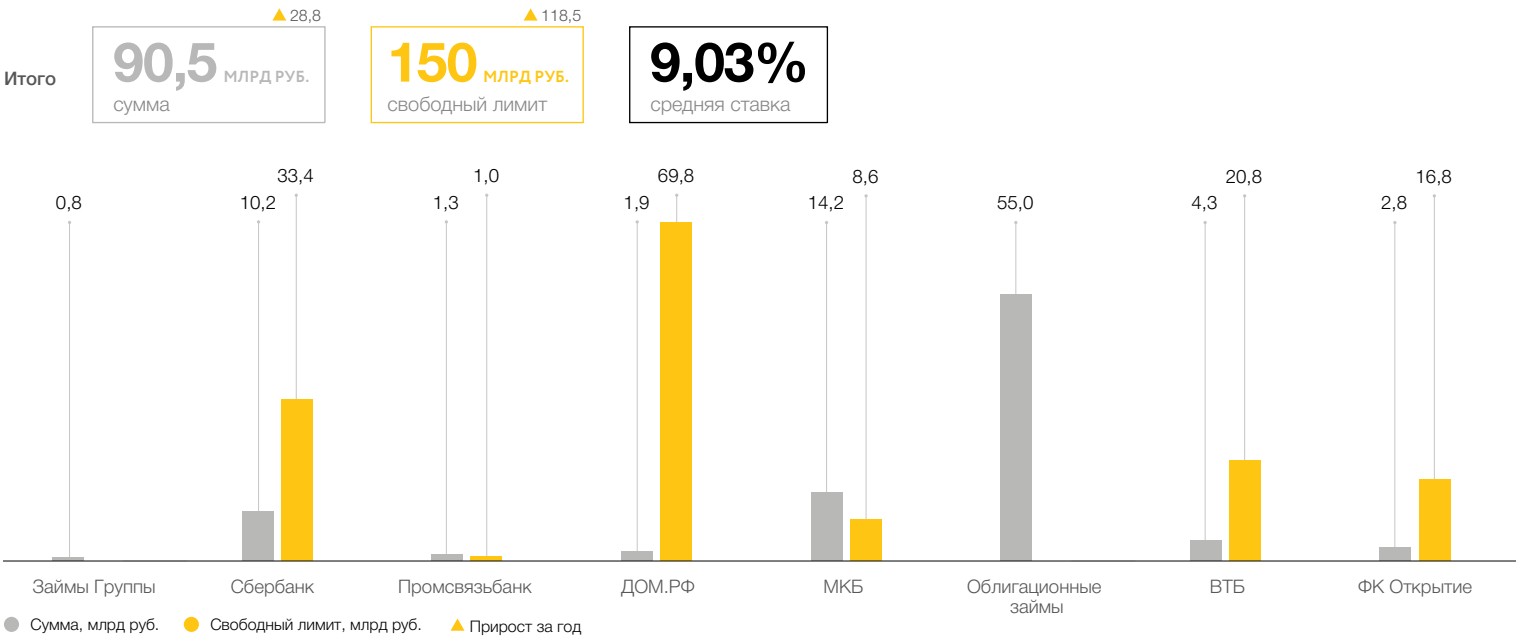
ДИНАМИКА КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, млрд руб.



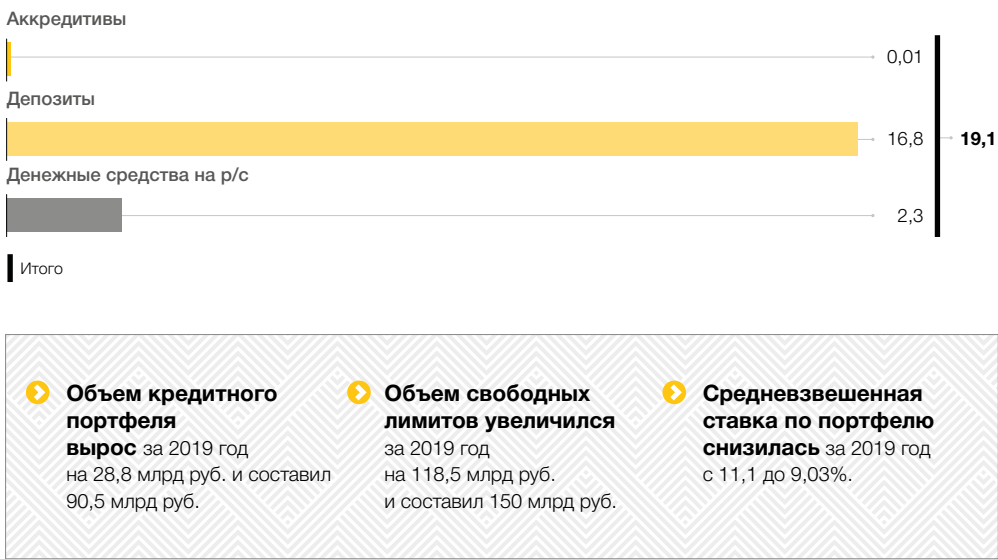
Выручка от реализации признается с учетом
значительного финансового компонента,
определенного на основе процентных ставок,
действующих на дату заключения договоров
с покупателями: в 2019 году – от 9 до 11%,
в 2018 году – от 10 до 13%.

ДОЛГ И ФИНАНСОВАЯ СТРАТЕГИЯ

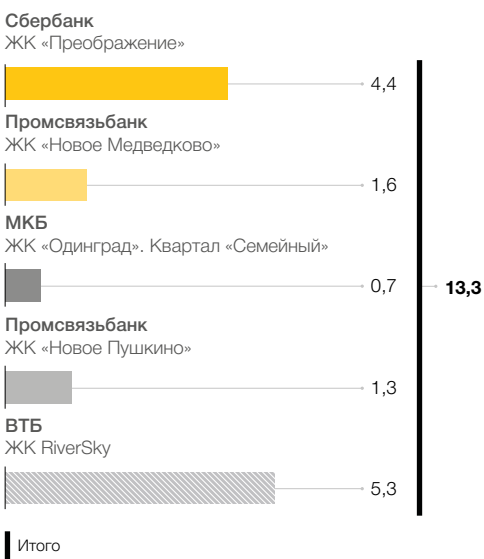
КРЕДИТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ ГК «ИНГРАД» НА 01.01.2020, млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА СЧЕТАХ ГК «ИНГРАД» НА 01.01.2020, млрд руб.



ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ЭСКРОУ-СЧЕТАХ
ГК «ИНГРАД» НА 01.01.2020, млрд руб.



ОБЛИГАЦИОННЫЕ ВЫПУСКИ ГК «ИНГРАД» НА 01.01.2020

№	ПАРАМЕТРЫ	ВЫПУСКИ ОБЛИГАЦИЙ			
		4B02-02-50020-A-001P от 13.12.2018	4B02-01-50020-A-001P от 10.11.2017	4B02-01-50020-A от 10.03.2017	4B02-01-50020-A-002P от 12.12.2019
1	Серия	001P-02	001P-01	БО-01	002P-01
2	ISIN	RU000A0ZZXD4	RU000A0ZYG37	RU000A0JXLM9	RU000A101798
3	Общий объем выпуска, руб.	20 000 000 000	10 000 000 000	5 000 000 000	20 000 000 000
4	Дата размещения	11.12.2018	21.11.2017	23.03.2017	19.12.2019
5	Дата погашения	28.11.2028	09.11.2027	17.03.2022	06.12.2029
6	Дата ближайшей оферты	08.12.2023	20.11.2020	–	21.12.2021
7	Ставка купона, % годовых	<ul style="list-style-type: none">1-й купон – 10% годовых2–10-й купоны – R¹+2,5%11–20-й купоны – ставку определяет эмитент	<ul style="list-style-type: none">1-й купон – 11,25% годовых2–4-й купоны – R+3%5-й купон – 9%6-й купон – R+2,5%7–20-й купоны – ставку определяет эмитент	<ul style="list-style-type: none">1–4-й купоны – R+3%5-й купон – 9,5%6-й купон – R+1,75%7-й купон – 8,5%8-10-й купоны – R+2,5%	<ul style="list-style-type: none">1-й купон – 8,75%2–4-й купоны – R+2,5%5-20-й купоны – ставку определяет эмитент

На дату окончания отчетного периода в обращении находятся четыре выпуска биржевых облигаций ПАО «ИНГРАД» общей номинальной стоимостью 55 млрд руб.

ФИНАНСОВАЯ СТРАТЕГИЯ ГК «ИНГРАД»

Финансовая стратегия ГК «Инград» направлена на максимизацию денежного потока и обеспечение требуемой доходности на акционерный капитал, повышение ликвидности корпоративного долга и рост стоимости акций ПАО «ИНГРАД».

Задачи в рамках реализации финансовой стратегии:

- организация бесперебойного финансирования реализации текущих проектов и приобретения новых площадок;
 - обеспечение стоимости эскроу-финансирования по заключаемым кредитным договорам на уровне, не превышающем базовую ставку КС +3,5%, специальную ставку 4,2%;
 - обеспечение стоимости бридж-кредитов и кредитов на предпроектные работы (до получения РнС) на уровне, не превышающем 12%;
 - поддержание доли участия акционерного капитала при финансировании приобретения новых площадок на уровне не более 20% от бюджета сделки;
- продолжение диверсификации пула банков-партнеров для получения финансирования в требуемых объемах и с необходимыми параметрами, реализация политики межбанковских тендеров;
 - разработка банковских продуктов (субсидированная ипотека) и партнерских программ для поддержания темпов продаж в условиях экономического кризиса;
 - заключение стратегических партнерских соглашений с Топ-10 банков (на данный момент заключены соглашения с ПАО Сбербанк, Банком ВТБ (ПАО) и ПАО Банк «ФК Открытие»).

Ключевые соглашения, заключенные в 2019 году с крупнейшими банками-партнерами:

- Соглашение о сотрудничестве от 6 июня 2019 года, заключенное с ПАО Банк «ФК Открытие»
- Соглашение о сотрудничестве от 19 декабря 2019 года, заключенное с ПАО Сбербанк
- Соглашение о стратегическом сотрудничестве от 21 ноября 2020 года, заключенное с Банком ВТБ (ПАО)

¹ По эскроу – 0,11%.
² По эскроу – 0,10%.

¹ R – ключевая ставка Банка России по состоянию на второй рабочий день до даты начала соответствующего купонного периода.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ

СТРАТЕГИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА

В настоящее время земельные активы Группы «Инград» в Московской области насчитывают около 16,2 тыс. Га земель различного назначения. Компания планирует развивать имеющиеся земельные участки в краткосрочном и среднесрочном периоде и продавать без дисконтов не задействованные в строительстве земельные участки. Планируемый срок реализации земельного банка – 7–8 лет. Развитие своего земельного ресурса осуществляется за счет запуска девелоперских проектов жилой застройки, направленных на комплексное развитие территорий, проектов коммерческой недвижимости, а также привлечения стратегических партнеров для совместного формирования новых бизнес-направлений на базе собственного земельного банка.

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ
АКТИВОВ «ИНГРАД»

16 200 га

на 31.12.2019

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
ПО МСФО

15 715 млн руб.

на 31.12.2019

1 ОДИНЦОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН



3 ГОРОДСКОЙ ОКРУГ НАРО-ФОМИНСК



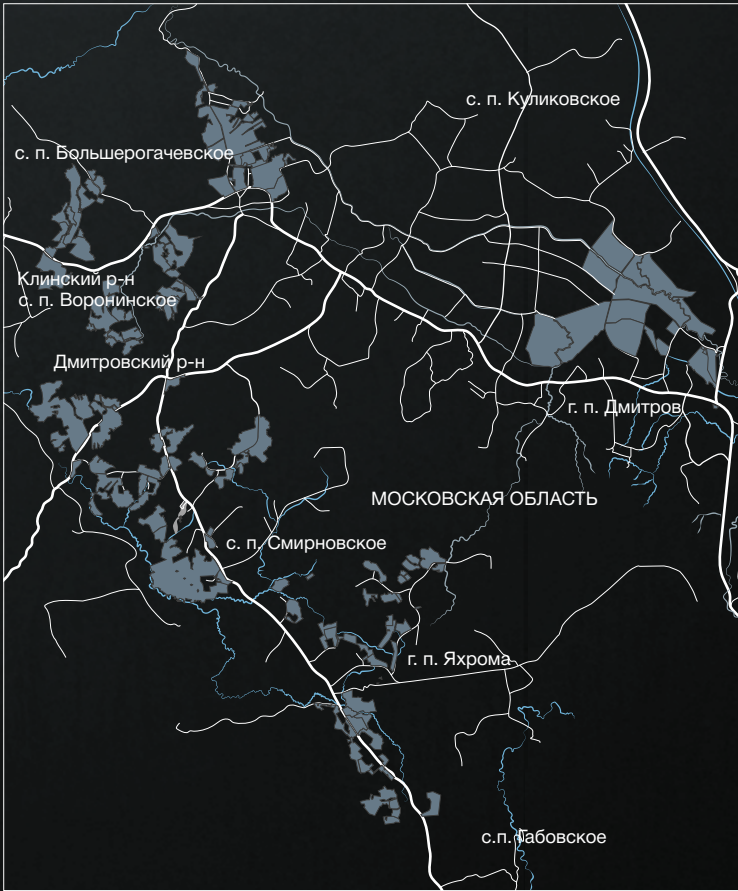
ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ Земельные активы



2 КЛИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН



4 ДМИТРОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН



5 ГОРОДСКОЙ ОКРУГ МЫТИЩИ



Система корпоративного управления	126
Общее собрание участников	128
Деятельность Совета директоров	128
Работа Совета директоров в 2019 году	129
Совет директоров и топ-менеджмент	130
Комитеты при Совете директоров	138
Корпоративный секретарь	139
Отчет Совета директоров о результатах развития в 2019 году по основным направлениям деятельности	140
Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации	142
Система управления рисками и внутреннего контроля	144
Аудиторы Общества	146
Информационная политика	146
Деятельность на рынках капитала	147
Дивидендная политика	147

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

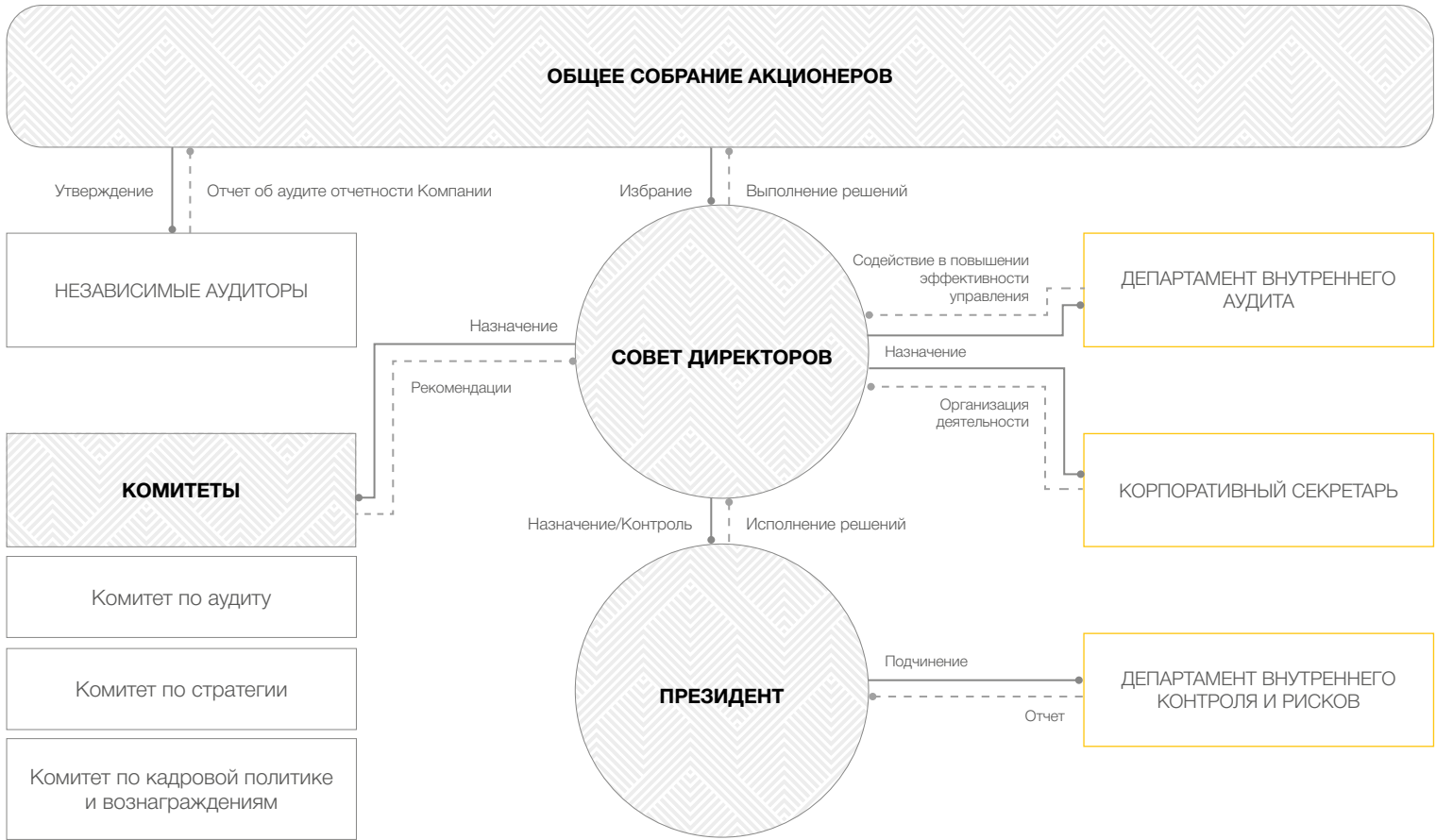
СИСТЕМА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Корпоративное управление представляет собой систему сбалансированных взаимных прав и обязанностей между акционерами Общества, Советом директоров и Президентом Общества, а также органами контроля Общества, способствующую выполнению Обществом текущих целей и задач и долгосрочному устойчивому развитию Общества, строящуюся на следующих основных принципах.

ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

	ПОДОТЧЕТНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРАМ	Члены Совета директоров Общества в процессе реализации своей деятельности действуют в интересах всего Общества добросовестно и разумно, информация о принятых решениях регулярно раскрывается и доступна всем акционерам Общества.
	СПРАВЕДЛИВОСТЬ И РАВНОЕ ОТНОШЕНИЕ КО ВСЕМ АКЦИОНЕРАМ	Защита прав акционеров и обеспечение равного отношения ко всем акционерам, создание благоприятных условий для участия в органах управления.
	ПРОЗРАЧНОСТЬ И ОТКРЫТОСТЬ	Своевременное раскрытие достоверной информации обо всех существенных фактах, касающихся деятельности Общества, свободный доступ к такой информации всех заинтересованных лиц.
	ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ	Добросовестное осуществление всеми акционерами, Компанией, ее органами, должностными лицами и иными заинтересованными лицами своих прав, недопущение случаев злоупотребления правом.
	ЭФФЕКТИВНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ	В Обществе функционирует специально созданное структурное подразделение, которое руководствуется современными стандартами в области управления рисками и внутреннего контроля.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ



ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ СИСТЕМЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ:

- внедрение и обеспечение эффективного соблюдения единых стандартов, принципов и методологии деятельности органов управления Общества с учетом лучших практик корпоративного управления;
- обеспечение прав акционеров Общества;
- постоянное совершенствование взаимодействия с акционерами, инвесторами, деловыми партнерами и другими заинтересованными сторонами;
- непрерывное улучшение информационной политики по раскрытию и прозрачности информации;
- повышение корпоративной социальной ответственности Общества.

ОСНОВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА И СИСТЕМУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

- Устав ПАО «ИНГРАД».
- Положение об Общем собрании акционеров ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Совете директоров ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Комитете по аудиту ПАО «ИНГРАД».
- Положение о политике ПАО «ИНГРАД» в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля.
- Дивидендная политика ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Корпоративном секретаре ПАО «ИНГРАД».
- Положение об информационной политике ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Комитете по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Комитете по стратегии Совета директоров ПАО «ИНГРАД».
- Положение о Департаменте внутреннего аудита ПАО «ИНГРАД».
- Положение об инсайдерской информации ПАО «ИНГРАД».

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ

Высшим органом управления ПАО «ИНГРАД» является Общее собрание акционеров, которое осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом Общества и Положением об Общем собрании акционеров ПАО «ИНГРАД».

▼

**ПОВЕСТКА ДНЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
АКЦИОНЕРОВ 27 ИЮНЯ 2019 ГОДА**

- Об утверждении Годового отчета Общества за 2018 год.
- Об утверждении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год, в том числе Отчета о финансовых результатах и приложений к нему по результатам 2018 года.
- О распределении прибыли (в том числе по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты) и убытков по результатам 2018 года.
- Об определении количественного состава Совета директоров Общества.
- Об избрании членов Совета директоров Общества.
- Об утверждении Устава Общества в новой редакции.
- О прекращении действия Положения о Ревизоре Общества.
- Об определении количественного состава Ревизионной комиссии Общества.
- Об избрании Ревизионной комиссии Общества.
- Об утверждении Аудитора Общества.
- О согласии на совершение и последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.
- О вознаграждении и компенсации расходов членов Совета директоров Общества.

▼

**ПОВЕСТКА ДНЯ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
АКЦИОНЕРОВ 18 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**

- Об одобрении взаимосвязанных сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.
- О согласии на совершение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

ПАО «ИНГРАД» обеспечивает своевременность оповещения акционеров о проведении общих собраний, в том числе при помощи корпоративного сайта (<https://www.ingrad.ru>), где также раскрываются все материалы к предстоящему собранию.

Акционеры Общества имеют возможность принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров, лично присутствуя на собрании, а также посредством направления бюллетеней для голосования по почте. Функции счетной комиссии для проведения голосования и подсчета голосов на Общем собрании акционеров выполняет независимый регистратор.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров – орган управления, который решает такие важные вопросы, как определение приоритетных направлений деятельности Общества, утверждение концепции и стратегии развития Общества, утверждение годового финансово-хозяйственного плана, обеспечение эффективного контроля финансово-хозяйственной деятельности, определение основных принципов и подходов к организации внутреннего контроля и управления рисками, контролирует деятельность единоличного исполнительного органа Общества, а также реализует иные функции в соответствии с компетенцией, определенной Уставом Общества.

Совет директоров Общества действует на основании Федерального закона «Об акционерных обществах», Устава Общества и Положения о Совете директоров Общества и состоит из девяти директоров, восемь из которых избраны в 2019 году на новый срок.

В состав Совета директоров Общества входят независимые директора. Независимость членов Совета директоров определена в соответствии с критериями независимости ПАО Московская Биржа и Кодекса корпоративного управления, рекомендованного Банком России. Участие независимых членов Совета директоров в работе Совета директоров повышает уровень доверия к Обществу со стороны акционеров и инвесторов. Независимые члены Совета директоров голосуют на заседаниях Совета директоров, основываясь только на опыте и компетенции, выражают независимые мнения,

способствуют тем самым повышению качества принятых решений.

Все члены Совета директоров Общества имеют высшее образование, профессиональный опыт и навыки управления в сфере деятельности Общества, а также безупречную деловую и личную репутацию, лидерские качества, что способствует эффективной работе Совета директоров.

В состав Совета директоров и Комитета по аудиту при Совете директоров входят директора, обладающие опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.

РАБОТА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2019 ГОДУ

В 2019 году состоялось 25 заседаний Совета директоров Общества, рассмотрено 115 вопросов. Посещаемость заседаний Совета директоров составила около 85% от всех проведенных заседаний в 2019 году.

**В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ К ГОДОВОМУ ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ АКЦИОНЕРОВ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА
СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ПРИНЯТЫ РЕШЕНИЯ:**

➤

о предварительном утверждении Годового отчета Общества по результатам 2018 года;

для голосования по вопросу об избрании Ревизионной комиссии; о созыве годового Общего собрания акционеров Общества;

➤

о предварительном утверждении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2018 год;

о рекомендации принять решение о согласии на совершение и последующем одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

➤

о рекомендации по распределению прибыли и убытков Общества по результатам 2018 года;

об утверждении Отчета о заключенных Обществом в 2018 году сделках, в совершении которых имеется заинтересованность;

➤

о рекомендации по вопросу об определении количественного состава Совета директоров и о включении кандидатов в список кандидатур для голосования по вопросу об избрании членов Совета директоров; о рекомендациях по кандидатуре Аудитора на 2019 год;

о рекомендации по вопросу о размере выплачиваемых членам Совета директоров вознаграждений и компенсаций.

➤

о рекомендациях по вопросу об утверждении Устава Общества в новой редакции; о рекомендации по вопросу об определении количественного состава Ревизионной комиссии и о включении кандидатов в список кандидатур

В 2019 году Советом директоров Общества принимались решения об участии компаний Группы в инвестиционных проектах, о создании дочерних хозяйственных обществ, об участии Общества в других организациях, об определении позиции Общества по вопросам повестки дня общих собраний дочерних хозяйственных обществ.

16 сентября 2019 года Советом директоров утверждена Программа биржевых облигаций серии 002Р сроком действия 10 лет и Проспект ценных бумаг Общества.

Также Советом директоров принимались решения по одобрению существенных для Общества сделок и сделок, в совершении которых имелась заинтересованность.

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Действующий состав Совета директоров избран 27.06.2019 года.



АВДЕЕВ
Роман Иванович
Председатель Совета директоров

📅 Год рождения – 1967
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – член Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Совета директоров АО «НПФ Согласие», Банк «СКС» (ООО), АО «НПФ Эволюция» (до 22 августа 2019 года – АО «НПФ «НЕФТЕГАРАНТ»), АО «Метрика Инвестментс», АО «Футбольный клуб «Торпедо Москва».

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2016–2018 годах – член Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС». В 2015–2017 годах – Президент ООО «МКБ Капитал». В 2015 году – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ». Председатель Совета директоров ООО «МКБ Капитал».

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

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

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



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

📅 Год рождения – 1986
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Генеральный директор АО «МКБ Холдинг», заместитель Генерального директора ООО «Концерн «РОССИУМ», Вице-президент ООО «МКБ Капитал», Председатель Совета директоров АО «НПФ Согласие», Банк «СКС» (ООО), АО «Метрика Инвестментс», член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», АО «Инград», АО «НПФ Эволюция» (до 22 августа 2019 года – АО «НПФ «НЕФТЕГАРАНТ»), АО «Футбольный клуб «Торпедо Москва».

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2019 году – Генеральный директор ООО «ОндаИнвест», ООО «Архон Траст», ООО «ДоминантаФинанс», ООО «Хортон Трейд», ООО «Граве Инвест», ООО «ПрестиссимоФинанс». В 2018–2019 годах – Председатель Совета директоров АО «НПФ «НЕФТЕГАРАНТ». В 2017–2019 годах – Генеральный директор ООО «Концерн «РОССИУМ», Президент ООО «МКБ Капитал». В 2016–2018 годах – Председатель Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС». В 2015–2018 годах занимал различные должности в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», в том числе должность заместителя Председателя Правления, Старшего вице-президента и члена Наблюдательного совета. В 2015–2017 годах занимал должность Вице-президента ООО «МКБ Капитал», а также являлся членом Совета директоров. В 2015–2016 годах являлся членом Совета директоров АО «Аптечная сеть 36,6» и НКО «ИНКАХРАН» (АО).

📅 Образование: Андрей Александрович окончил Московскую банковскую школу (колледж) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) и Академию экономической безопасности МВД России (Академию налоговой полиции ФСНП России) с присвоением квалификации «юрист» по специальности «юриспруденция».

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



ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович
Президент, член Комитета по стратегии

📅 Год рождения – 1967
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Президент ПАО «ИНГРАД», Генеральный директор и член Совета директоров АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость», ООО «Инград Новостройки», член Совета директоров АО «Футбольный клуб «Торпедо Москва».

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2016–2017 годах – Президент АО «Группа компаний «ОСНОВА». В 2015 году – Генеральный директор ООО «ФинСтройГрупп». В 2015 году – Генеральный директор ООО «ФинСтройГрупп», Председатель Правления некоммерческой организации им. М.В. Ломоносова.

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

📅 Награды: Имеет заслуженный нагрудный знак «Почетный строитель России».

📅 Владение акциями: В 2019 году совершены сделки по приобретению обыкновенных именных бездокументарных акций ПАО «ИНГРАД»: Дата совершения сделки: 05.08.2019. Количество / доля от уставного капитала: 27 359 шт. / 0,066372%. Дата совершения сделки: 19.08.2019. Количество / доля от уставного капитала: 1 095 шт. / 0,002656%.

По состоянию на 31.12.2019 владеет 28 454 шт. обыкновенных акций ПАО «ИНГРАД», что составляет 0,069028% от уставного капитала Общества.



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

📅 Год рождения – 1982
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Генеральный директор ООО «Долгосрочные инвестиции», Председатель Совета директоров ООО «УК Портфельные инвестиции», ООО «Лебединское», ООО «Агро Виста Тамбов», ООО «Агронова-Л», ООО «Разбердеевское», ООО «РусГрейндТрейд», ООО «УК Агроразвитие», член Совета директоров TP Industrial Holdings S.p.A., ООО «РГ Медицинские системы», ООО «Сибирский Лес», АО «Инград», ООО «КлинАгро», ООО «Агрорезерв», АО «Метрика Инвестментс», а также член Совета директоров и директор класса «А» в Tacitum Investments S.A.

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2018–2019 годах – член Совета директоров АО «ЭЛЕКСНЕТ» и НКО «МОСКОВСКИЙ КЛИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР» (АО). В течение 2018 года являлся членом Совета директоров LTI Italy S.R.L.

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

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



ЕЖКОВ
Антон Викторович
Член Комитета по аудиту, член Комитета по кадровой политике и вознаграждениям

📅 Год рождения – 1978
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Директор по девелопменту «РВБ Девелопмент энд Эссет Менеджмент», первый заместитель Генерального директора АО «Метрика Инвестментс».

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2017–2018 годах – заместитель Генерального директора по девелопменту O1 Properties (ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»). В 2015–2017 годах – Операционный директор в АО «Терра Аური».

📅 Образование: Антон Викторович окончил Международный независимый эколого-политический университет с присуждением квалификации бакалавра по специальности «финансовый менеджмент» (1999 год), а также электроэнергетический факультет Московского энергетического института (технического университета) с присвоением квалификации «инженер» (2001 год).

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

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



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

📅 Год рождения – 1982
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Директор Департамента корпоративного управления ПАО «Ростелеком», член Совета директоров АО «Новый регистратор», ПАО «ФГ БУДУЩЕЕ».

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2015–2016 годах – член Совета директоров АО «Объединенная регистрационная компания».

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

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

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



СТЕПАНЕНКО
Алексей Анатольевич
Член Комитета по стратегии

📅 Год рождения – 1981
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 На дату окончания отчетного периода – Финансовый директор и член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Вице-президент ООО «МКБ Капитал», член Совета директоров АО «НПФ Согласие», АО «Инград», директор компании с ограниченной ответственностью «ДЕСПАСИО АССОШИЭЙТС ЛТД» (DESPASIO ASSOCIATES LTD).

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2018–2019 годах – заместитель Генерального директора ООО «Концерн «РОССИУМ». В 2016–2019 годах – заместитель Председателя Правления ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». Член Совета директоров Банка «СКС» (ООО). В 2015–2019 годах – Первый вице-президент ООО «МКБ Капитал». В 2016–2018 годах – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС». В 2015–2016 годах – член Совета директоров НКО «ИНКАХРАН» (АО). В 2015–2016 годах – член Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». В 2015 году – член Совета директоров ООО «МКБ Капитал».

📅 Образование: Алексей Анатольевич окончил Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации по специальности «финансы и кредит».

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



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

📅 Год рождения – 1968
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 Опыт работы за последние 5 лет: В 2015–2017 годах – советник Президента в АК «АЛРОСА» (ПАО). В 2015 году – Финансовый директор в ПАО «Группа Компаний ПИК».

📅 Образование: Андрей Михайлович окончил Ярославское высшее военное училище с присвоением квалификации «экономист». Обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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



**БОРТНЕВСКИЙ
Артём Владимирович**

Вице-президент
В составе Совета директоров с 27.06.2019 года.

📅 Год рождения – 1978
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 Опыт работы за последние 5 лет:
С апреля 2017 года занимает пост Вице-президента ГК «Инград». 2015 по 2017 год занимал должность директора по экономике многопрофильного частного холдинга (девелопмент, производство, металлургия, ИТ-технологии).

📅 Образование:
В 1998 году Артём Владимирович окончил Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого по специальности «экономика и управление на предприятии». В 2000 году получил второе высшее образование в Новгородском государственном университете им. Ярослава Мудрого по специальности «юриспруденция». Получил дополнительное бизнес-образование по муниципальной программе «Кадры 2000».

📅 Владение акциями:
В 2019 году совершена сделка по приобретению обыкновенных именных бездокументарных акций ПАО «ИНГРАД»: Дата совершения сделки: 05.08.2019. Количество / доля от уставного капитала: 1 095 шт. / 0,002656%. Совершены сделки по отчуждению обыкновенных именных бездокументарных акций ПАО «ИНГРАД»: Дата совершения сделки: 12.09.2019. Количество отчуждаемых акций / доля от уставного капитала: 308 шт. / 0,0007%. Дата совершения сделки: 23.12.2019. Количество отчуждаемых акций / доля от уставного капитала: 787 шт. / 0,001909%.

По состоянию на 31.12.2019 акциями ПАО «ИНГРАД» не владеет.

Состав Совета директоров, избранный Общим собранием акционеров 29 июня 2018 года (действующий до даты проведения годового Общего собрания акционеров 27 июня 2019 года):

- Авдеев Роман Иванович (Председатель),
- Ежков Антон Викторович,
- Крюков Андрей Александрович,
- Насташкина Марина Михайловна,
- Нежутин Павел Андреевич,
- Поселёнов Павел Александрович,
- Родионов Андрей Михайлович,
- Степаненко Алексей Анатольевич,
- Шелопутов Вячеслав Александрович.



**НАСТАШКИНА
Марина Михайловна**

Входила в состав СД до 27.06.2019 года

📅 Год рождения – 1970
🇷🇺 Гражданство – Российская Федерация

📅 Опыт работы за последние 5 лет:
В 2017–2019 годах – член Совета директоров ПАО «ИНГРАД». В 2015–2018 годах – Председатель Совета директоров АО «Инград». В 2015–2018 годах – Вице-президент ООО «МКБ Капитал». В течение 2017 года занимала должность Председателя Совета директоров ПАО «ИНГРАД». В 2016–2017 годах занимала должность члена Наблюдательного совета ПАО «МОКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК». В 2015–2016 годах – член Совета директоров, затем Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ».

📅 Образование:
Российский химико-технологический институт им. Д.И. Менделеева, специальность «ядерно-химическая технология».

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

МЕНЕДЖМЕНТ



**ПОСЕЛЁНОВ
Павел Александрович**

Президент, член Комитета по стратегии

📅 На дату окончания отчетного периода – Президент ПАО «ИНГРАД», Генеральный директор и член Совета директоров АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость», ООО «Инград Новостройки», член Совета директоров АО «Футбольный клуб «Торпедо Москва».

📅 Опыт работы за последние 5 лет:
В 2016–2017 годах – Президент АО «Медиа-Шторм» (с 29 ноября 2016 года – АО «Группа компаний «ОСНОВА»). В 2015 году – Генеральный директор ООО «ФинСтройГрупп», Председатель Правления некоммерческой организации «Благотворительный фонд «Строим будущее».

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

📅 Награды:
Имеет заслуженный нагрудный знак «Почетный строитель России».



**ЧЕРКАСОВ
Павел Сергеевич**

Первый вице-президент

📅 На дату окончания отчетного периода – Первый вице-президент ГК «Инград».

📅 Опыт работы за последние 5 лет:
С 2015 года занимает пост Первого вице-президента ГК «Инград».

📅 Образование:
В 1997 году Павел Сергеевич окончил Институт предпринимательства с присуждением квалификации «бакалавр экономики» по специальности «экономика». В 2009 году получил диплом МВА о профессиональной переподготовке в Московской международной школе бизнеса (МИРБИС).

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



**ЛУКЬЯНОВА
Лариса Юрьевна**

Первый вице-президент по взаимодействию с органами власти и реновации

📅 На дату окончания отчетного периода – Первый вице-президент по взаимодействию с органами власти и реновации в ПАО «ИНГРАД» и ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ».

📅 Опыт работы за последние 5 лет:
В 2017–2020 годах – Вице-президент – Директор Департамента по работе с государственными органами ПАО «Галс-Девелопмент». В 2015–2017 годах – Директор по взаимодействию с органами государственной власти ПАО «Галс-Девелопмент».

📅 Образование:
Лариса Юрьевна окончила Всероссийский заочный финансово-экономический институт по специальности «менеджмент».



СЫЧЁВ
Роман Александрович

Вице-президент
по стратегическому развитию
и инвестициям

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент по стратегическому развитию и инвестициям в ПАО «ИНГРАД» и ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ».

■ Опыт работы за последние 5 лет:

В 2018–2019 годах – заместитель Генерального директора ООО «АКМ-Инвестиции».
В 2016–2018 годах – Генеральный директор ООО «АКМ-Инвестиции».
В 2015–2016 годах – заместитель Генерального директора ООО «ТЕКТА Восток».
В 2015 году – Исполнительный директор ЗАО «Комплекс Про».

■ Образование:

Роман Александрович окончил Новосибирский государственный университет по специальности «математические методы и исследования операций в экономике», получил дополнительное образование в корпоративной школе Arthur Andersen (Нидерланды). Имеет профессиональный сертификат Certified Public Accountant (США).



БОРТНЕВСКИЙ
Артём Владимирович

Вице-президент

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент ГК «Инград».

■ Опыт работы за последние 5 лет:

С апреля 2017 года занимает пост Вице-президента ГК «Инград».
С 2015 по 2017 год занимал должность директора по экономике многопрофильного частного холдинга (девелопмент, производство, металлургия, ИТ-технологии).

■ Образование:

В 1998 году Артём Владимирович окончил Новгородский государственный университет им. Ярослава Мудрого по специальности «экономика и управление на предприятии».
В 2000 году получил второе высшее образование в Новгородском государственном университете им. Ярослава Мудрого по специальности «юриспруденция».
Получил дополнительное бизнес-образование по муниципальной программе «Кадры 2000».



САПРОНОВ
Фёдор Борисович

Вице-президент по правовым
вопросам

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент по правовым вопросам ГК «Инград».

■ Опыт работы за последние 5 лет:

С 2015 по 2017 год руководил различными проектами в области жилой и коммерческой недвижимости, возглавлял Управляющую компанию ООО «Ай Би Джи Кэпитал».

■ Образование:

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

■ Награды:

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



АВДЕЕВА
Алина Валентиновна

Вице-президент,
Директор Департамента
проектного управления по Москве

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент, Директор Департамента проектного управления по Москве ГК «Инград».

■ Опыт работы за последние 5 лет:

В 2015–2020 годах – ПАО «Галс-Девелопмент».
В 2015–2019 годах – Вице-президент – Директор Департамента жилой недвижимости ПАО «Галс-Девелопмент».
В 2015 году – руководитель проектов ПАО «Галс-Девелопмент».

■ Образование:

Алина Валентиновна окончила Воронежскую государственную архитектурно-строительную академию по специальности «промышленное и гражданское строительство», а также Институт современного бизнеса по специальности «финансы и кредит».



ГОРМОЛЫСОВ
Владимир Викторович

Вице-президент,
Директор Департамента
комплексного развития территорий

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент, Директор Департамента комплексного развития территорий ГК «Инград».

■ Опыт работы за последние 5 лет:

В 2018 году – первый заместитель Директора филиала АО «LAVIMONT BRNO», первый заместитель Генерального директора ООО «Группа Воронеж-Аква».
В 2017–2018 годах – руководитель проекта ООО «Черномор-НефтеСтрой».
В 2015–2017 годах – Генеральный директор ООО «КМУС–2-СТРОЙ».

■ Образование:

Владимир Викторович окончил Кубанский государственный аграрный университет по специальности «промышленное и гражданское строительство», а также Тюменский государственный нефтегазовый университет по специальности «проектирование, сооружение и эксплуатация газонефтепроводов и газонефтехранилищ».



ВАВИЛИНА
Юлия Владимировна

Вице-президент проектного
управления по Московской области

■ На дату окончания отчетного периода – Вице-президент проектного управления по Московской области.

■ Опыт работы за последние 5 лет:

В 2018–2019 годах – начальник территориального управления «Запад» по Московской области ООО «Генеральный подрядчик-МО».
В 2015–2018 годах – начальник территориального управления «Запад» по Московской области ООО «Группа Компаний ПИК».
В 2015 году – начальник отдела ценообразования и контроля стоимости ИСП Департамента экономики ООО «СПМ-жилстрой».

■ Образование:

Юлия Владимировна окончила Финансовую академию при Правительстве Российской Федерации по специальности «финансы и кредит», а также Московский государственный строительный университет по специальности «менеджмент».



**ЗИБИК
Роман Сергеевич**

Директор Департамента проектных и предпроектных работ

На дату окончания отчетного периода – Директор Департамента предпроектных и проектных работ ГК «Инград», Генеральный директор ООО «Экспертно-аналитический центр экспертизы в строительстве и энергетике».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2017–2018 годах – заместитель Директора Департамента внутреннего аудита ГК «Инград».

Образование: Роман Сергеевич окончил Современный технический университет по специальности «промышленное и гражданское строительство», а также ПГУ им. Т.Г. Шевченко по специальности «юриспруденция».



**СОКОЛОВА
Анна Валерьевна**

Директор по маркетингу

На дату окончания отчетного периода – Директор департамента маркетинга и развития продукта ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2015–2017 годах – Директор Департамента аналитики и консалтинга в ООО «Метриум», по совместительству – Генеральный директор ООО «Метриум Консалтинг».

Образование: Анна Валерьевна окончила Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «экономика строительства».



**ТЮЛЕНЕВ
Константин Игоревич**

Директор по продажам

На дату окончания отчетного периода – Директор Департамента продаж ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2018 году – руководитель направления партнерских продаж ООО «Агентство недвижимости «Лидер». В 2016–2017 годах – руководитель отдела продаж ООО «Рольф». В 2015–2016 годах – начальник отдела продаж ООО «ААА Независимость Премьер Авто».

Образование: Константин Игоревич окончил Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ) по специальности «экономика и управление на предприятии (машиностроение)».



**ПРОСКУРИНА
Ольга Валерьевна**

Директор Департамента рекламы

На дату окончания отчетного периода – Директор Департамента рекламы ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2019 году – начальник Управления PR, рекламы и маркетинга в ООО «РГ- Девелопмент». В 2017–2019 годах – руководитель Управления маркетинга Департамента жилой недвижимости ООО «ГОРН Девелопмент». В 2017 году – Креативный директор – заместитель руководителя Управления маркетинга Департамента жилой недвижимости ООО «ГОРН Девелопмент», начальник отдела программ лояльности и интернет-маркетинга в ООО «АФИ РУС». В 2015–2016 годах – руководитель по маркетингу и рекламе Jaguar Land Rover в ООО «Муса Моторс Джей Эл Эр».

Образование: Ольга Валерьевна окончила Новосибирский государственный педагогический университет по специальности «музыкальное образование», в 2007 году прошла переподготовку в Московской академии государственного и муниципального управления РАГС при Президенте Российской Федерации по программе «государственное и муниципальное управление».



**ЗВЕНИГОРОДСКИЙ
Григорий Юрьевич**

Вице-президент, Директор Департамента управления строительством

На дату окончания отчетного периода – Вице-президент ГК «Инград», Директор Департамента управления строительством.

Опыт работы за последние 5 лет: Ранее занимал руководящие должности в компаниях строительной отрасли. В частности, работал заместителем Генерального директора, руководителем заказчика в ООО «Эталон-Инвест», Исполнительным директором в Capital Group, Техническим директором в AFI Development, управляющим проектом в компании «Донстрой».

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



**ГРИШИНА
Наталья Владимировна**

Вице-президент по экономике строительства

На дату окончания отчетного периода – Вице-президент по экономике строительства ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2018–2020 годах – Директор Департамента управления экономикой строительства ООО «Бизнес Групп», ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ». В 2015–2018 годах – Генеральный директор ООО «Евразия проект». В 2015 году – заместитель Директора технического заказчика ООО «ЗаказСтрой».

Образование: Наталья Владимировна окончила Московский ордена Красного Знамени инженерно-строительный институт им. В.В. Куйбышева по специальности «системы автоматизированного проектирования в строительстве», а также Государственный университет – Высшая школа экономики по специальности «финансы и кредит».



**УРЖУМОВА
Елена Алексеевна**

Вице-президент по организационному развитию и персоналу

На дату окончания отчетного периода – Вице-президент по организационному развитию и персоналу ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2015–2018 годах – Директор Департамента управления персоналом ПАО «Группа Компаний ПИК».

Образование: Елена Алексеевна окончила Институт международного права и экономики им. А.С. Грибоедова по специальности «юриспруденция».



**ПАХОЛЕНКО
Александр Ильич**

Заместитель Генерального директора по безопасности

На дату окончания отчетного периода – заместитель Генерального директора по безопасности в ГК «Инград».

Опыт работы за последние 5 лет: В 2015–2017 годах занимал различные должности в ОАО «Московский кредитный банк»: в 2015–2016 годах – начальник Управления собственной безопасности; в 2016–2017 годах – исполняющий обязанности Директора Департамента безопасности. В 2015 году работал в Министерстве внутренних дел РФ.

Образование: Александр Ильич окончил Московскую государственную юридическую академию по специальности «юриспруденция».

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ В 2019 ГОДУ ПО ОСНОВНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОСНОВНЫМИ ПРИОРИТЕТАМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА НА 2019 ГОД ЯВЛЯЛИСЬ:

- продолжение гармоничного развития Общества с сохранением высокой динамики;
- дальнейшее повышение операционной и финансовой эффективности;
- дальнейшее увеличение портфеля проектов в Московском регионе;
- перевод проектов на эскроу-финансирование и обеспечение необходимого объема кредитных лимитов в крупнейших финансовых институтах страны;
- поддержание высокого качества проектов;
- дальнейшее развитие и поддержание репутации бренда.

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2019 ГОД ВЫСОКО ОЦЕНИВАЮТСЯ СОВЕТОМ ДИРЕКТОРОВ ВСЛЕДСТВИЕ ДОСТИЖЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ПЛАНОВ И ЗАДАЧ:

- введено в эксплуатацию 359 тыс. м² недвижимости;
- продажи недвижимости составили 63 млрд руб. (на 28% выше показателя 2018 года);
- объем продаж жилой недвижимости составил 59 млрд руб. (на 35% больше, чем за 2018 год), объем заключенных контрактов составил 430 тыс. м² (на 19% выше результата 2018 г.);
- портфель пополнился новыми проектами общей площадью более 635 тыс. м² и составил на 31 декабря 2019 года 2,3 млн м² (NSA). В 2019 году стартовали продажи в четырех новых проектах: ЖК RiverSky, ЖК «КутузовGRAD II», ЖК «Одинград». Квартал «Лесной» и ЖК «Одинград. Квартал «Семейный», а также в 30 новых корпусах в уже реализуемых проектах: ЖК «Преображение», ЖК «Новое Медведково», ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Павловский квартал», ЖК «Филатов Луг», ЖК «Авентин» и ЖК «Одинград». Квартал «Центральный».

✓

ГК «Инград» впервые вошла в ежегодный рейтинг 200 крупнейших частных компаний России по версии Forbes, заняв 176-е место, при этом «Инград» возглавил пятерку самых быстрорастущих участников рейтинга.

✓

ГК «Инград» занимает второе место в рейтинге крупнейших застройщиков Московского региона (Москва и Московская область) по объему текущего жилищного строительства на 1 января 2020 года (1,4 млн м²).

✓

Обществом заключены соглашения о проектном финансировании строительства с использованием эскроу-счетов с рядом крупнейших российских банков: Сбербанком, ВТБ, ДОМ.РФ, «Открытием» и МКБ.

✓

ГК «Инград», выступив инвестором завершения строительства летом 2019 года, в декабре ввела в эксплуатацию в подмосковных Мытищах ЖК «Академик-2» – долгострой с 16-летней историей (общая площадь – 26,4 тыс. м²).

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО ГЕОГРАФИЧЕСКИМ СЕГМЕНТАМ, тыс. руб.

	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК		ДЕВЕЛОПМЕНТ	
	2019	2018	2019	2018
Географические сегменты				
Москва	–	–	41 368 694	15 853 728
Московская область	29 774	24 678	15 410 359	8 665 828
Итого выручка	29 774	24 678	56 779 053	24 519 556

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ, тыс. руб.

	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК		ДЕВЕЛОПМЕНТ	
	2019	2018	2019	2018
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	–	–	56 355 653	23 959 335
• жилые помещения	–	–	53 141 986	22 817 762
• нежилые помещения	–	–	3 213 667	1 141 573
Выручка от агентских и прочих услуг	–	861	230 474	340 148
Выручка от переуступки прав требования	–	–	–	45 062
Выручка по договорам на строительство	–	–	2 740	66 935
Итого выручка по договорам с покупателями	–	861	56 588 867	24 411 480

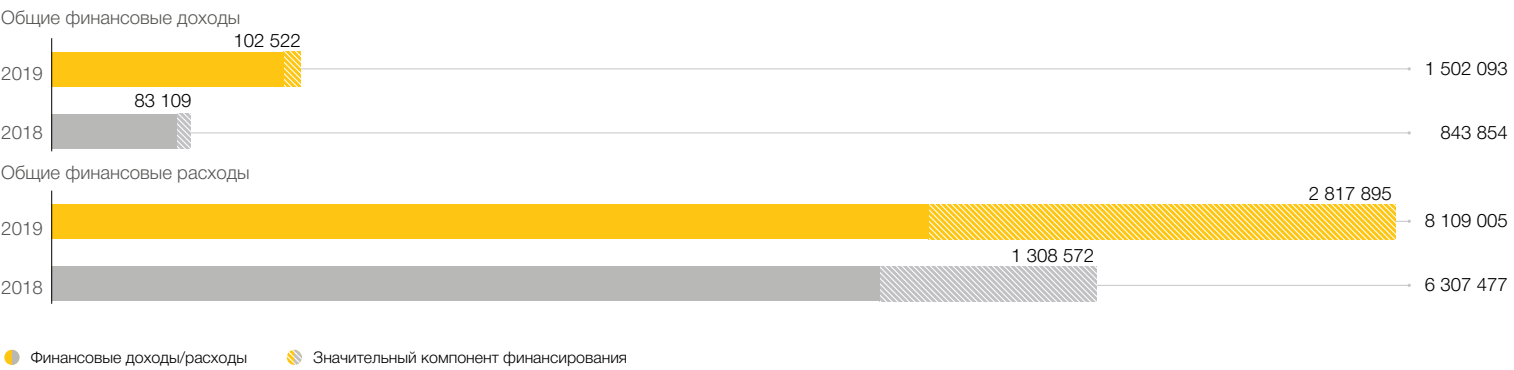
Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

СТРУКТУРА СЕБЕСТОИМОСТИ, тыс. руб.

	2019	2018
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	36 809 224	15 487 185
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	6 115 048	3 275 235
Себестоимость агентских и прочих услуг	176 977	146 230
Себестоимость по договорам на строительство	20 380	53 555
Себестоимость от переуступки прав требования	–	52 839
Снижение/(восстановление) стоимости запасов	95 349	(1 469)
Итого себестоимость	43 216 978	19 013 575

ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

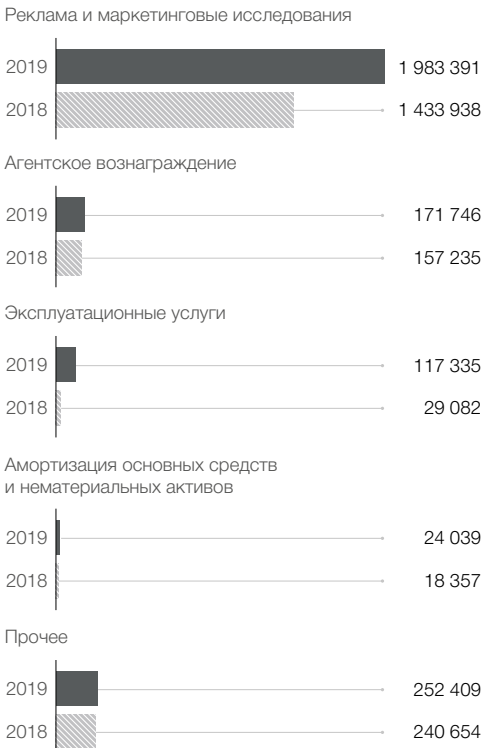
ОБЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, тыс. руб.



КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ
И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ, тыс. руб.

	2019	2018
Зароботная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	2 033 955	1 606 932
Страховые взносы в Пенсионный фонд	345 421	254 204
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	155 582	121 206
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 983 391	1 433 938
Агентское вознаграждение	171 746	157 235
Эксплуатационные услуги	117 335	29 082
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 039	18 357
Прочее	252 409	240 654
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	456 452	356 441
Информационные, консультационные услуги	427 767	106 077
Амортизация основных средств	237 911	40 247
Электроэнергия и коммунальные услуги	210 988	155 511
Расходы на обеспечение безопасности	202 875	82 803
Ремонт и техническое обслуживание	145 151	62 684
Материалы	142 946	80 405
IT-услуги	97 305	49 144
Аренда	35 112	269 587
Расходы на связь	21 270	13 531
Прочее	224 848	107 765
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	7 286 503	5 185 803

КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, тыс. руб.



ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПОЛИТИКИ ОБЩЕСТВА
В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ


СИСТЕМА ОПЛАТЫ ТРУДА

<p>➤ ПОВРЕМЕННАЯ</p> <p>Предполагает зависимость заработной платы от фактически отработанного времени, учет которого ведется в соответствии с документами учета рабочего времени (табелями).</p>	<p>➤ ПОВРЕМЕННО-ПРЕМИАЛЬНАЯ</p> <p>Предполагает выплату дополнительно к должностному окладу материального поощрения за выполнение трудовых функций при соблюдении сотрудниками установленных показателей и условий премирования в виде ежемесячных (текущих) и/или единовременных (разовых) премий.</p>
---	--


ОПЛАТА ТРУДА СОТРУДНИКОВ КОМПАНИИ МОЖЕТ СКЛАДЫВАТЬСЯ ИЗ:

<p>✔ ДОЛЖНОСТНОГО ОКЛАДА</p> <p>Фиксированная часть заработной платы, выплачиваемая за выполнение функциональных обязанностей и работ, предусмотренных трудовым договором, за единицу времени.</p>	<p>✔ НАДБАВОК</p> <p>Ежемесячная стимулирующая выплата, устанавливаемая в зависимости от определенных условий труда или квалификации сотрудника.</p>	<p>✔ ДОПЛАТ</p> <p>Дополнительная часть заработной платы, которая может быть установлена по усмотрению работодателя некоторым категориям сотрудников за работу, выполняемую сверх должностных обязанностей либо в условиях, отклоняющихся от нормальных.</p>	<p>✔ ПРЕМИЙ</p> <p>Выплата поощрительного характера сверх ежемесячно выплачиваемых базового оклада, доплат и надбавок.</p>
---	---	---	---

ВИДЫ ДОПЛАТ:

- 
- за интенсивность труда и напряженность работы;
 - за совмещение профессий (должностей);
 - за увеличение объема выполняемой работы.

ВИДЫ ПРЕМИЙ:

- 
- по итогам работы за определенный период;
 - разовые премии за отдельные выполненные задания, производственные результаты, по итогам успешного завершения проектов, конкретные инициативы в работе;
 - за особые достижения в улучшении показателей деятельности Компании.

КОМПЕНСАЦИИ

Предусмотрена возможность предоставления компенсаций – денежных выплат, установленных в целях возмещения сотрудникам затрат, связанных с исполнением ими трудовых или иных предусмотренных Федеральным законом обязанностей.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ
ЧЛЕНАМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ПРЕЗИДЕНТУ
КОМПАНИИ

Размер вознаграждения Президента определяется Советом директоров и фиксируется в трудовом договоре. Президенту могут выплачиваться бонусы (дополнительные вознаграждения), размер и порядок выплаты которых определяется Положением о премировании работников ПАО «ИНГРАД». В соответствии с пп. 9 п. 3.1 ст. 3 Положения о Совете директоров ПАО «ИНГРАД» члены Совета директоров вправе получать вознаграждение и (или) компенсации в связи с осуществлением ими функций членов Совета директоров Общества в соответствии с принятой в Обществе Политикой по вознаграждению членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих сотрудников Общества, а также соответствующим решением Общего собрания акционеров Общества.

29 июня 2018 года годовым Общим собранием акционеров Общества принято решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров Общества, соответствующим критериям независимости, предусмотренным Правилами листинга ПАО Московская Биржа и Положением о Совете директоров Общества, за период с 1 июля

2018 года и до даты проведения годового Общего собрания акционеров Общества по итогам 2018 года в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч) руб. ежеквартально каждому без учета налогов.

27 июня 2019 года годовым Общим собранием акционеров Общества принято решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров, соответствующим критериям независимости, предусмотренным Правилами листинга ПАО Московская Биржа и Положением о Совете директоров Общества, за период с 27 июня 2019 года и до даты проведения годового Общего собрания акционеров Эмитента по итогам 2019 года в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч) руб. ежеквартально каждому без учета налогов.

ВСЕГО ЧЛЕНАМ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ В 2019 ГОДУ ВЫПЛАЧЕНО,
тыс. руб.

Наименование показателя	
Вознаграждение за участие в работе органа управления	4 597,7
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	4 597,7
Компенсации	0

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Система управления рисками и внутреннего контроля – это совокупность процессов управления рисками и внутреннего контроля, осуществляемых субъектами системы внутреннего контроля и управления рисками (Советом директоров, Президентом, Департаментом внутреннего аудита, Департаментом внутреннего контроля и рисков, иными должностными лицами Общества) на базе существующей организационной структуры, внутренних документов, процедур и методов управления рисками и внутреннего контроля, применяемых в Обществе на всех уровнях управления.

В Обществе действует Положение о политике Публичного акционерного общества «ИНГРАД» в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля (утверждено решением Совета директоров 14 ноября 2018 года).

Главной задачей деятельности ГК «Инград» является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации, что сопряжено с непремнным ростом прибыльности, который обеспечивается в том числе посредством выстраивания и эффективного функционирования системы управления рисками. Система риск-менеджмента является фактически фундаментом всех управленческих процессов и важнейшим элементом внутреннего контроля компаний, функционирующих в условиях рыночной экономики.

Политика Компании в области риск-менеджмента подразумевает своевременную идентификацию потенциальных и реальных рисков, их оценку, определение предельно допустимого уровня риска по отдельным операциям и предупреждение рисков с целью минимизации их возможного эффекта на финансовое положение Компании.

▶

КОМПОНЕНТЫ СИСТЕМЫ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ГК «ИНГРАД»:

- контрольная среда;
- постановка целей;
- выявление потенциальных событий;
- оценка рисков;
- реагирование на риск;
- средства контроля;
- информация и коммуникации;
- мониторинг.

СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ ГК «ИНГРАД»

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	▶ Оценивает эффективность системы управления рисками. Дает рекомендации и указания по повышению эффективности.
ПРЕЗИДЕНТ	▶ Владелец системы управления рисками. Обеспечивает функционирование системы.
ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО АУДИТА	▶ Контролирует эффективность системы управления рисками. Предоставляет Совету директоров информацию о состоянии системы.
ДЕПАРТАМЕНТ ФИНАНСОВ	▶ Формирует методики количественной оценки рисков, параметры системы управления рисками. Осуществляет количественные расчеты.
ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И РИСКОВ	▶ Обеспечивает информационную и консультационную поддержку системы управления рисками. Составляет карты рисков на основе данных функциональных департаментов. Предоставляет консультации и проводит обучение. Поддерживает в актуальном состоянии матрицы рисков. Обеспечивает вертикальную и горизонтальную согласованность.
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ДЕПАРТАМЕНТЫ	▶ Предоставляют данные для подготовки и обновления карты рисков. Обеспечивают управление рисками на уровне департамента.

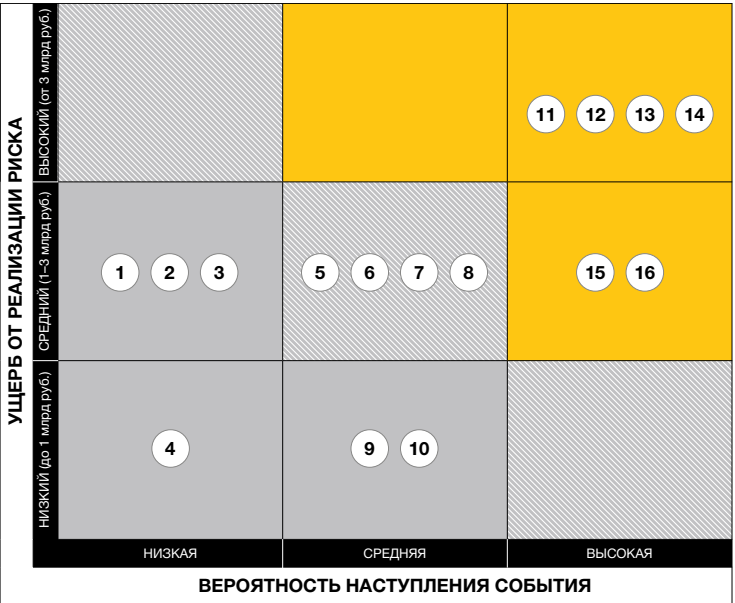
▶

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

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

МАТРИЦА РИСКОВ ГК «ИНГРАД»

1.	Отсутствие инструментов и практики выстраивания отношений с собственниками в соответствии с новым законодательством
2.	Неэффективные продажи
3.	Обесценение земельных активов в соответствии с отчетностью по МСФО
4.	Несбалансированность поступлений и оплат
5.	Агрессивная политика конкурентов
6.	Риск переноса сроков начала строительства из-за отсутствия проектного финансирования
7.	Отставание от плановых сроков достижения этапов строительства, влияющих на продажи
8.	Ошибки в планировании
9.	Рост административно-хозяйственных расходов
10.	Рост коммерческих расходов
11.	Ошибка в оценке ТЭП или невозможность реализации проекта
12.	Неэффективное управление подрядчиками
13.	Нарушение банковских ковенантов
14.	Превышение бюджетов строительства
15.	Неподключение объектов к сетям РСО
16.	Перенос сроков начала строительства новых объектов



Внутренний аудит является деятельностью по проведению независимой оценки системы внутреннего контроля и управления рисками Общества и практики корпоративного управления с целью своевременного обеспечения Совета директоров Общества и Президента Общества объективной информацией о надежности и эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками Общества, корпоративного управления, а также разработке рекомендаций органам управления Общества, направленных на устранение недостатков системы внутреннего контроля и управления рисками Общества.

▶ ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО АУДИТА



ЯРУШНИКОВ
Никита Алексеевич
Руководитель

■ Год рождения – 1980
■ Гражданство – Российская Федерация

■ **Опыт работы:**
2017 год – настоящее время – Директор Департамента внутреннего аудита ПАО «ИНГРАД».
2015–2017 годы – заместитель Генерального директора ООО «Пахра».
2015 год – Директор Департамента инвестиций в недвижимость ООО «Вермут Эссет Менеджмент ГмбХ».

■ **Образование:**
Никита Алексеевич окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова

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

Руководитель Департамента внутреннего аудита назначается на должность и освобождается от занимаемой должности Президентом Общества на основании решения Совета директоров Общества.

▶ ДЕПАРТАМЕНТ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И РИСКОВ



ГОРОХОВ
Дмитрий Валерьевич
Руководитель

■ Год рождения – 1967
■ Гражданство – Российская Федерация

■ **Опыт работы:**
2018 год – настоящее время – Директор Департамента внутреннего контроля и рисков (по совместительству) ПАО «ИНГРАД».
2019 год – настоящее время – Директор Департамента внутреннего контроля и рисков ООО «Бизнес Групп».
2017–2019 годы – руководитель направления по развитию бизнес-процессов, Директор Департамента внутреннего контроля и рисков АО «СТОА-17», ООО «СТОА-17».
2016–2017 годы – руководитель Управления внутреннего аудита ООО «Самолет Девелопмент».
2015–2016 годы – Директор Департамента маркетинга и продаж ООО «РОЛЛИНГЕР ЛОГИСТИКА».
2015 год – Директор Департамента маркетинга и продаж ООО «НАВИГАТОР-М», Директор Департамента внутреннего аудита ОАО «Группа Компаний ПИК».

■ **Образование:**
Дмитрий Валерьевич окончил Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова

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

АУДИТОРЫ ОБЩЕСТВА

Аудиторы Общества на 2019 год утверждены годовым Общим собранием акционеров 27 июня 2020 года по рекомендации Совета директоров Общества. Кандидатуры аудиторов предварительно рассматриваются Комитетом по аудиту при Совете директоров.

Акционерное общество «КПМГ» (г. Москва, ОГРН 1027700125628) – аудит отчетности Общества, составленной в соответствии с МСФО, подготовленной в соответствии с Федеральным законом «О консолидированной финансовой отчетности» №208-ФЗ.


Общество с ограниченной ответственностью «Аудит. Оценка. Консалтинг» (г. Москва, ОГРН 1027739541664) – аудит отчетности Общества, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОЛИТИКА

Для эффективного информационного взаимодействия Общества с акционерами, инвесторами и иными заинтересованными лицами, обеспечения максимальной степени доверия к ПАО «ИНГРАД» Общество раскрывает существенную информацию, которая может оказать влияние на цену ценных бумаг Общества.

В целях следования лучшим практикам корпоративного управления, обеспечивающим высокую степень прозрачности ПАО «ИНГРАД», Общество не ограничивается раскрытием информации, перечень которой утвержден законодательством Российской Федерации, и стремится дополнительно раскрывать на интернет-сайте Общества наиболее важную информацию о деятельности Общества.

ГЛАВНЫЕ ЦЕЛИ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ



Выполнение требований законодательства Российской Федерации в части обязательного раскрытия, распространения и предоставления информации.




Защита прав и законных интересов акционеров, в том числе в части предоставления акционерам информации, достаточной для принятия ими решений, связанных с их правами на участие в управлении Обществом.




Обеспечение доступа акционеров, кредиторов, потенциальных инвесторов Общества, профессиональных участников рынка ценных бумаг, государственных органов, а также иных заинтересованных лиц **к полной и достоверной информации о деятельности Общества.**


ПРИНЦИПЫ ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ



Полнота и достоверность раскрываемой информации – всем заинтересованным лицам представляется информация, соответствующая действительности.



Доступность информации – используются каналы распространения информации, обеспечивающие свободный и необременительный доступ всех заинтересованных лиц.



Сбалансированность информации – соблюдается баланс прозрачности Общества для всех заинтересованных лиц с одной стороны и конфиденциальности – с другой, с целью максимальной реализации прав акционеров на получение информации о деятельности Общества при условии защиты информации, отнесенной к конфиденциальной или инсайдерской.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА РЫНКАХ КАПИТАЛА

Уставный капитал ПАО «ИНГРАД» составляет 41 220 793 тыс. руб., состоит из 41 220 793 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

Дата государственной регистрации выпуска	Государственный регистрационный номер выпуска
06.12.2002	1-01-50020-A

На 31 декабря 2019 года на балансе Общества находились собственные акции в количестве 8 774 шт. Также подконтрольным организациям принадлежат 4 252 шт. обыкновенных акций.

ОБЛИГАЦИИ ОБЩЕСТВА

Идентификационный номер выпуска	4B02-01-50020-A от 10.03.2017	4B02-01-50020-A-001P от 10.11.2017	4B02-02-50020-A-001P от 03.12.2018	4B02-01-50020-A-002P от 12.12.2019	4B02-02-50020-A-002P от 03.03.2020
ISIN	RU000A0JXLM9	RU000A0ZYG37	RU000A0ZZXD4	RU000A101798	RU000A101HP5
Дата размещения	23.03.2017	21.11.2017	11.12.2018	19.12.2019	11.03.2019
Дата погашения	17.03.2022	09.11.2027	28.11.2028	06.12.2029	27.02.2030
Количество облигаций выпуска	5 000 000	10 000 000	20 000 000	20 000 000	15 000 000
Номинальная стоимость одной облигации выпуска, руб.	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

Целью Дивидендной политики Общества является установление прозрачного механизма принятия решения о выплате дивидендов и обеспечение баланса интересов акционеров Общества, связанных с получением дивидендов и потребностями Общества в дальнейшем развитии.

Условиями выплаты дивидендов акционерам Общества являются:

- наличие у Общества достаточной чистой прибыли по результатам отчетного периода, а в случае необходимости – нераспределенной прибыли прошлых лет, определяемой по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- принятое решение Общего собрания акционеров Общества о выплате (объявлении) дивидендов;
- отсутствие ограничений на выплату дивидендов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В 2019 году решения о выплате (объявлении) дивидендов Общим собранием акционеров не принимались, дивиденды в течение отчетного года не выплачивались.

Развитие территории Даниловского района	150	ЖК VAVILOVE	182
Реконструкция спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова	152	ЖК «Вятская»	184
Симоновская набережная	154	ЖК «Филатов Луг»	186
ЖК RiverSky	156	ЖК «Одинград». Кварталы «Центральный» и «Лесной»	188
ЖК FORIVER	158	ЖК «Одинград». Квартал «Семейный»	190
ЖК FORIVER RESIDENCE	160	ЖК «Новое Медведково»	192
ЖК на Адмирала Макарова	162	ЖК «Новое Пушкино»	194
ЖК на Лужнецкой набережной	164	ЖК VESNA I, II	196
ЖК ТорHILLS	166	ЖК VESNA III	198
ЖК «Серебряный парк»	168	ЖК в поселке Развилка	200
ЖК «Новочерёмушкинская, 17»	170	ЖК «Авентин»	202
ЖК «Лесопарковый»	172	Коттеджные поселки	204
ЖК «Преображение»	174	Коттеджный поселок «Хлябово»	206
ЖК «КутузовGRAD I»	176	ЖК «Павловский квартал»	208
ЖК «КутузовGRAD II»	178	Индустриальный парк «Ларёво»	210
ЖК «Михайлова, 31»	180		

ПРОЕКТЫ «ИНГРАД»

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ДАНИЛОВСКОГО РАЙОНА

ОТ УЛИЦЫ ВОСТОЧНОЙ ДО СИМОНОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

Даниловский район – уникальная столичная локация, единственный район, расположенный на обоих берегах Москвы-реки, место с богатой историей, берущей начало в XIV веке, – сегодня переживает второе рождение. Комплексное освоение бывших промышленных зон, благоустройство территории и набережной, развитие транспортной и социальной инфраструктуры делают район одним из самых привлекательных для жизни. Масштабные по своей значимости проекты, которые здесь реализует ГК «Инград», станут новым эпицентром, местом формирования новой городской среды, вернут району историческое значение как символа настоящей Москвы – деловой и благополучной.



▲ Новая точка притяжения в столице



▲ Симонов монастырь с прилегающим парком



▲ Новая транспортная инфраструктура

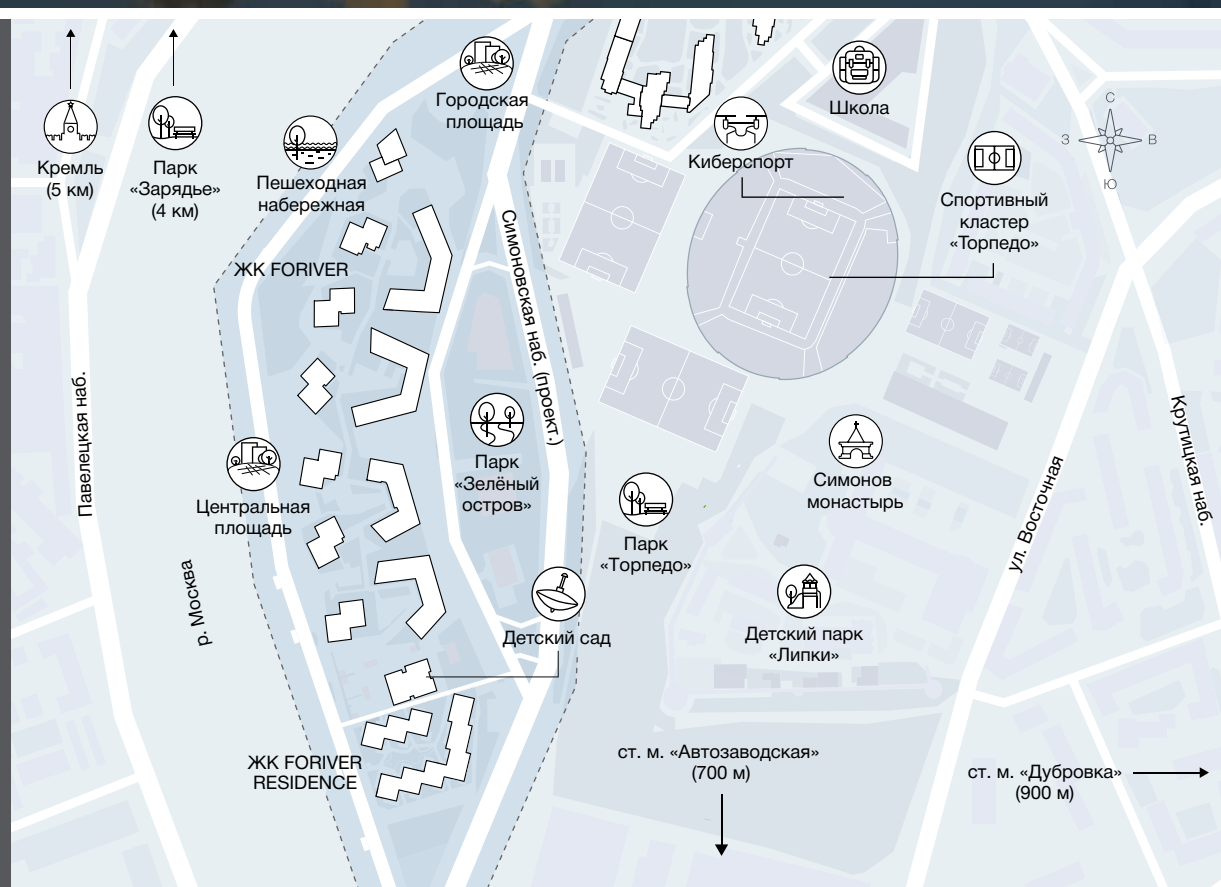


▲ Ступенчатое террасирование



▲ Центральная площадь с арт-объектом

- Исторический район Москвы
- Живописная пешеходная набережная протяженностью более 1 км
- Уникальный спортивный кластер
- Близость к Кремлю
5 км на автомобиле
- Близость к парку «Зарядье»
4 км на автомобиле
- Городская площадь
- Центральная площадь
- Парк «Торпедо»

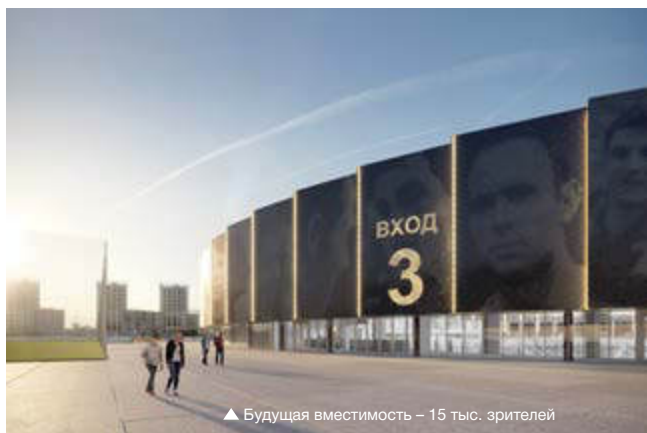


▲ Набережная для променадов протяженностью более 1 км

г. Москва, ул. Восточная

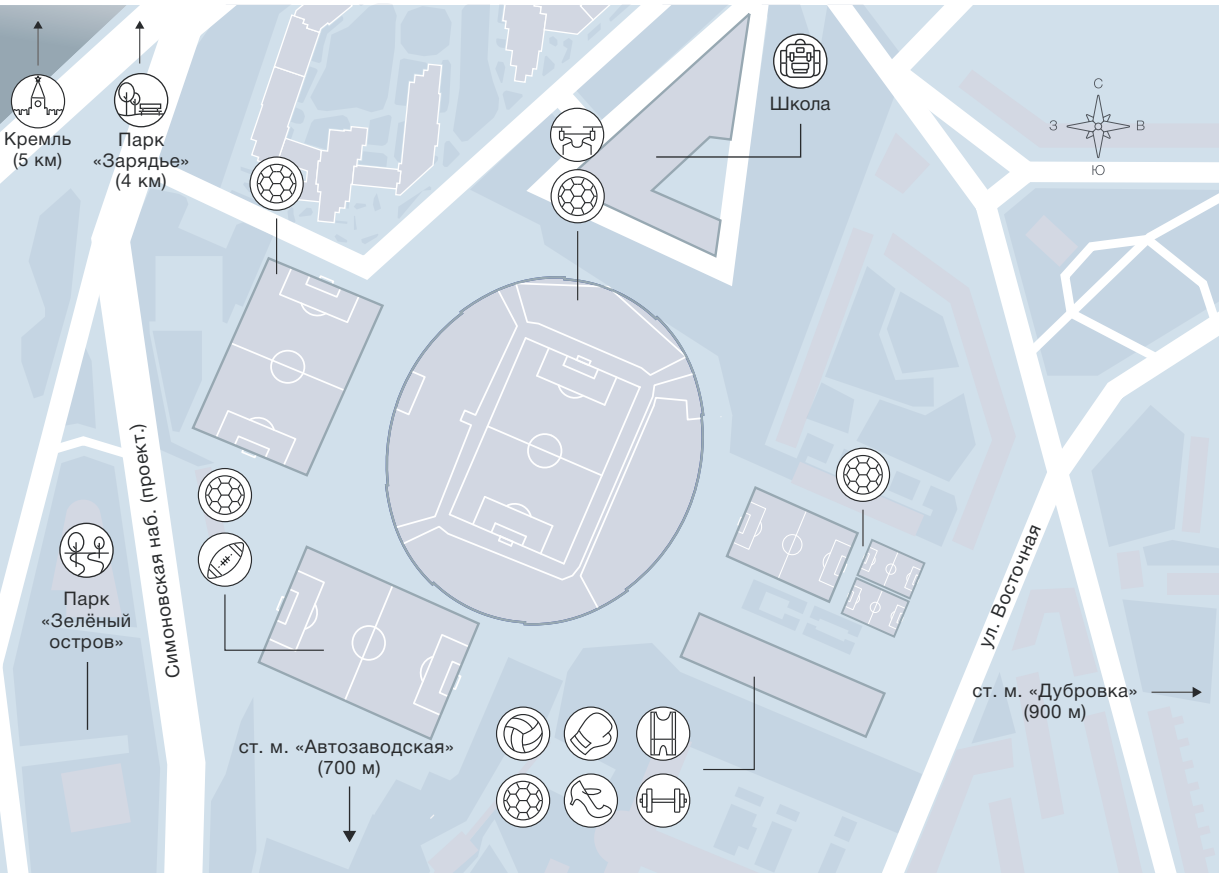
РЕКОНСТРУКЦИЯ СПОРТИВНОГО КОМПЛЕКСА ИМ. Э.А. СТРЕЛЬЦОВА

Ядром активно развивающегося спортивного кластера станет обновленный стадион им. Э.А. Стрельцова, реконструированный в соответствии с современной эстетикой и технологиями и отвечающий требованиям РФС и УЕФА. Рядом расположен современный многофункциональный центр с легендарной школой бокса «Торпедо» с более чем 75-летней историей, залами единоборств, универсальным спортивным полем, беговыми треками. Аналогов этому спортивно-образовательному центру в Москве нет: игровые и тренировочные поля, возможность заниматься и проводить соревнования круглый год, территория экстремальных видов спорта и первая в городе обширная и специально оборудованная площадка для киберспорта.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Футбол
- Волейбол
- Гонки на дронах
- Бокс
- Танцы
- Греко-римская борьба
- Фитнес
- Регби



Центральная спортивная арена:

- тренировочное поле для футбола
- тренировочное поле для детского футбола
- тренировочное поле для футбола и регби на эксплуатируемой кровле

82 566 м²
общая площадь

Физкультурно-оздоровительный комплекс:

- универсальное поле для занятий минифутболом, волейболом и т.д.
- зал бокса
- зал греко-римской борьбы
- тренажерный зал

7 253,3 м²
общая площадь



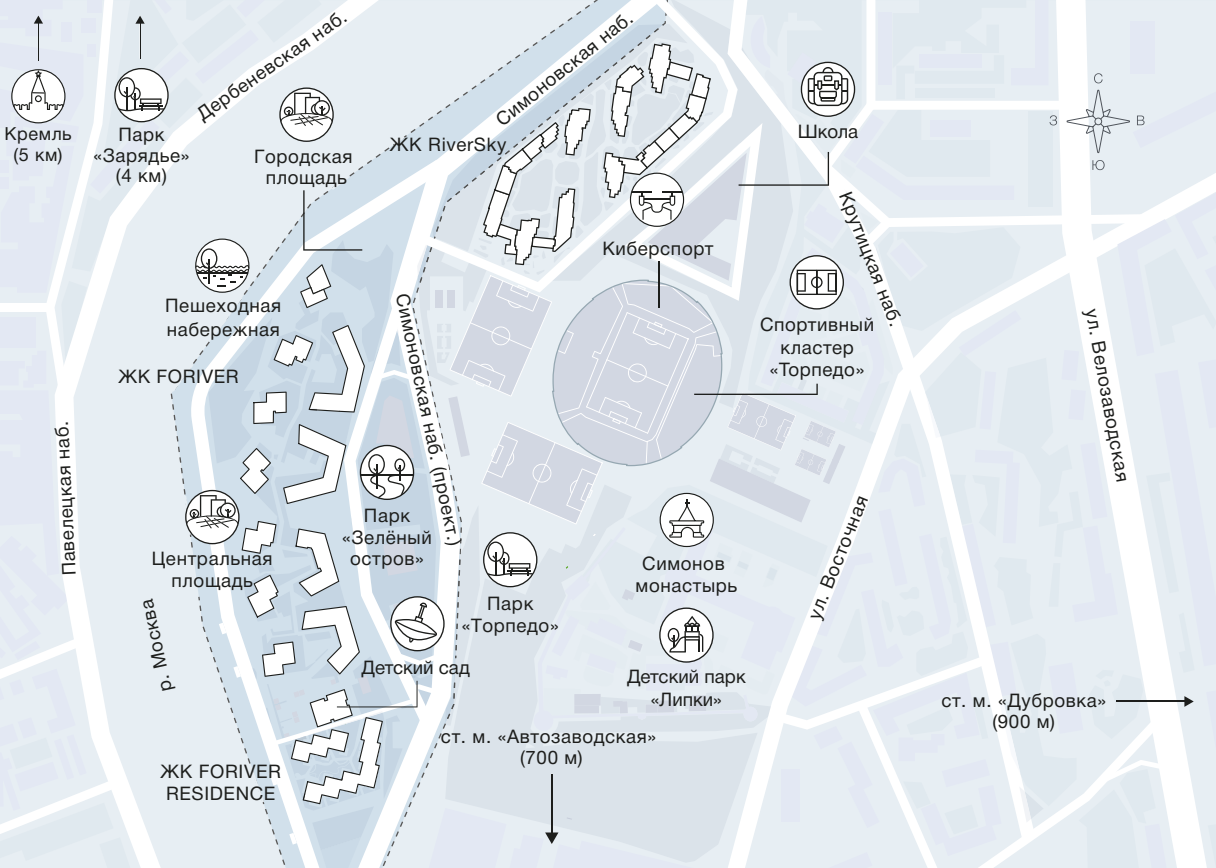
г. Москва, Симоновская набережная

СИМОНОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ

Симоновская набережная, получившая свое название от красивейшего древнего Симонова монастыря, протянулась от Восточной улицы до Крутицкой набережной. В планах города – соединить ее с ТТК и проспектом Андропова, что увеличит мобильность жителей Даниловского района и повысит привлекательность набережной как культурного объекта столицы. В этом же направлении ГК «Инград» работает уже сегодня: реконструкция участка Симоновской набережной в районе застройки ЖК RiverSky и ЖК FORIVER – это 1 км абсолютно новой озелененной и благоустроенной пешеходной набережной с собственной городской площадью и прилегающими парками «Торпедо» и «Зелёный остров».



- Исторический район Москвы
- Живописная пешеходная набережная протяженностью более 1 км
- Уникальный спортивный кластер
- Городская площадь
- Центральная площадь
- Парк «Торпедо»
- Развитая инфраструктура





«Рекорды рынка
недвижимости 2019»
«Премьера года»



Urban Awards 2019
«Премьера года»

«Время инноваций – 2019»
«Премьера года»

XXVII Международный архитектурный фестиваль «Зодчество'19»
«Многофункциональные градостроительные ансамбли и комплексы»

Бизнес-класс г. Москва, ул. Восточная

RiverSky

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



▲ Уникальная авторская архитектура



▲ Живописный двор-сад



▲ Потрясающие виды на воду



▲ 5 км до Кремля и 4 км до парка "Зарядье"

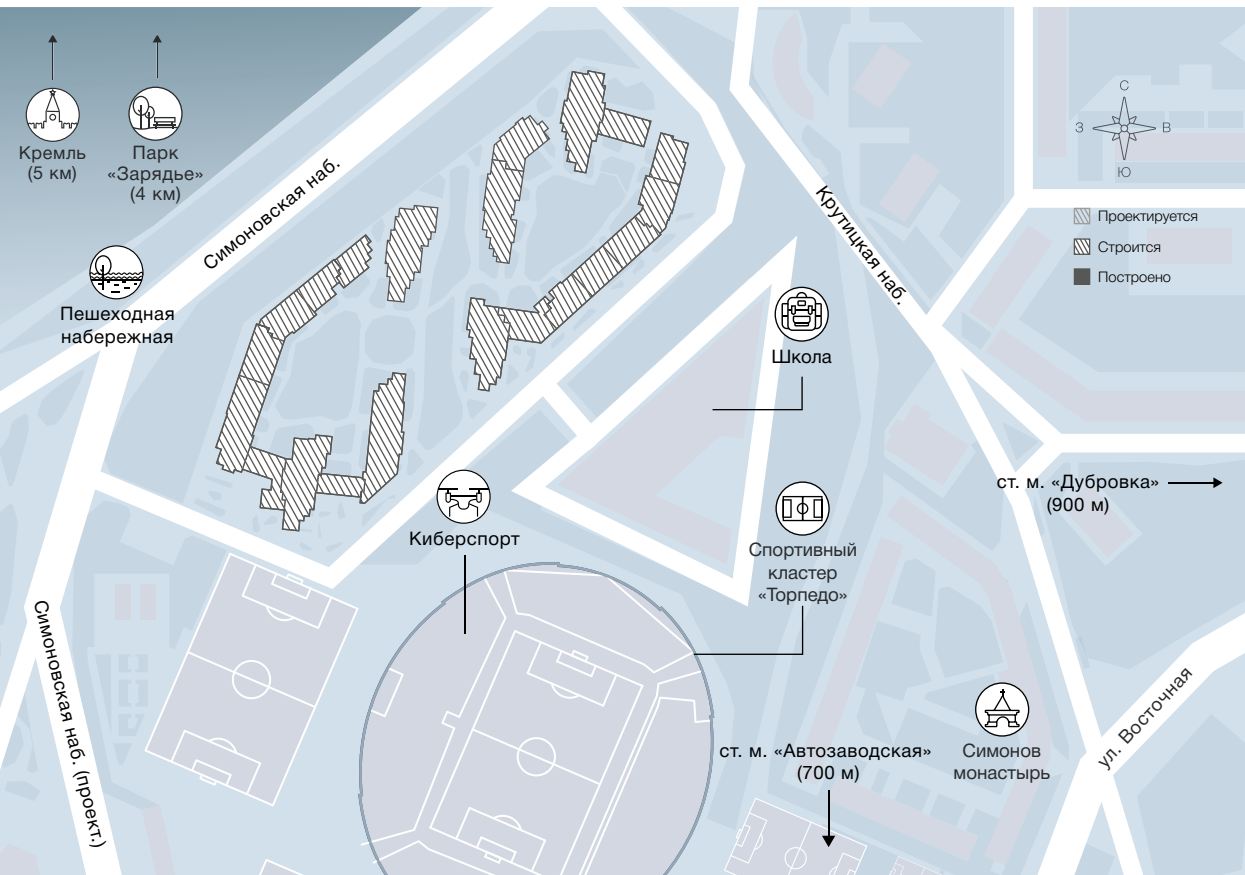


▲ Эксклюзивные интерьеры МОП



▲ Таунхаусы с собственным патио

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2021 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 38 до 203 м²
- ➔ **Этажность**
от 2 до 29 этажей
- ➔ **Высота потолков**
от 2,85 до 3,51 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с окном в ванной
 - с возможностью установки камина
 - с террасами
 - пентхаусы
 - таунхаусы
 - двухуровневые со «вторым светом» в гостиной



Площадь участка, га¹
Общая площадь зданий, м²
Площадь квартир, м²
Количество квартир, шт.

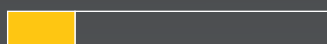
23,2
168 143
102 785
1 356

Площадь коммерческих помещений, м²
Количество жителей, человек
Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.

4 533
1 879
1 078

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА²

21 %

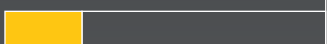


ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ²


По площади квартир
23 %



По количеству квартир
24 %



¹ Площадь всей реконструируемой территории.
² Данные на 31 декабря 2019 года.

Премиум-класс  г. Москва, Симоновская набережная



ЖК FORIVER – премиальный квартал, который расположится на первой береговой линии Симоновской набережной, – уникальный архитектурный ансамбль по проекту бюро Semren & Mansson (адаптация проекта осуществлена бюро АРЕХ) из 11 корпусов на стилобате с тремя акцентными башнями, с потрясающими видами на Москву-реку. Внутренняя территория – закрытый охраняемый двор на инфраструктурно наполненном стилобате со спортивными, детскими площадками, зонами релаксации, а также собственная прогулочная набережная с беговыми и велодорожками, террасированием и местами для отдыха. В ЖК будут представлены продуманные планировочные решения с уникальными форматами жилья, премиальная отделка, система «Умный дом».



▲ Премиальный квартал на первой береговой линии Москвы-реки



▲ Приватный охраняемый двор на 6-метровом стилобате



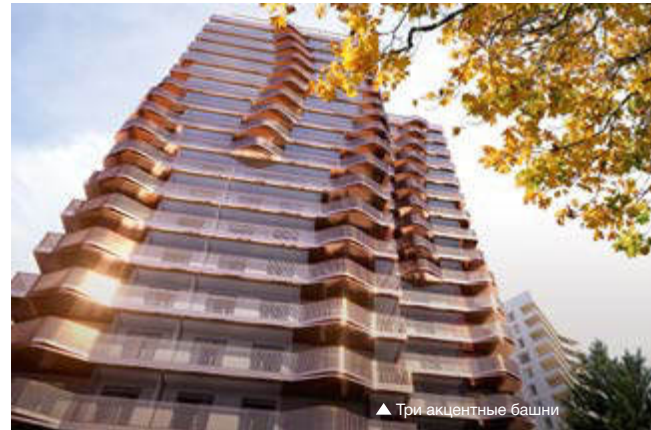
▲ Уникальная архитектура от бюро Semren & Mansson



▲ Уютные места для отдыха

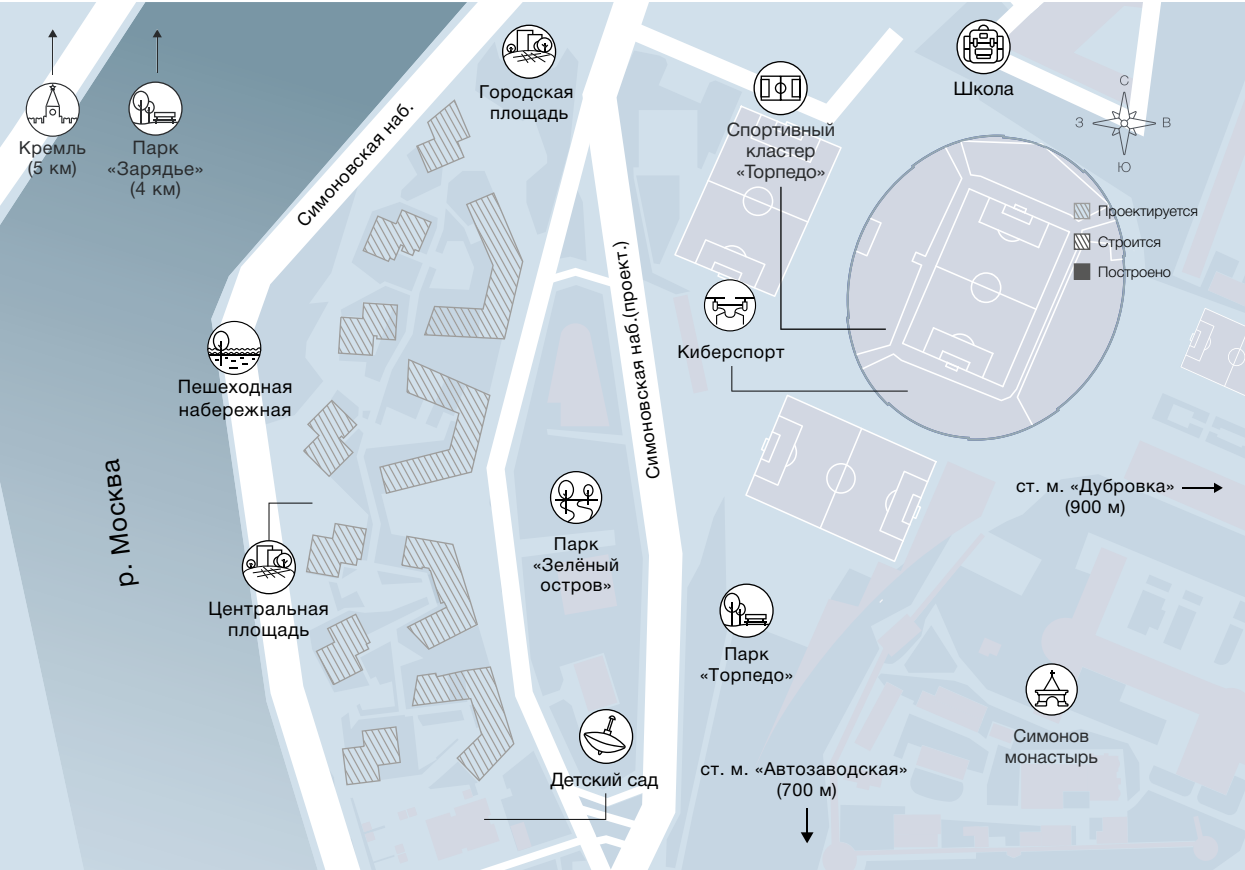


▲ Высококачественное благоустройство с тематическим зонированием



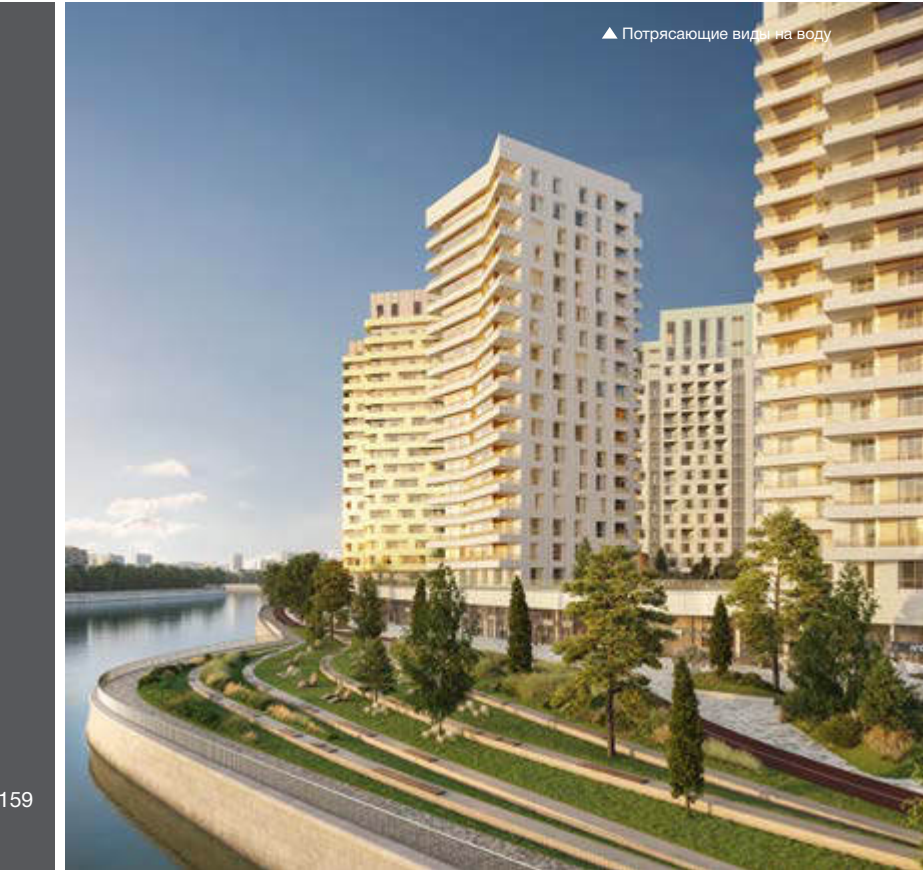
▲ Три акцентные башни

- ➔ **Старт продаж**
II–III кв. 2020 года
- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2022 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 38 до 352 м²
- ➔ **Этажность**
от 12 до 16 и 19 этажей
- ➔ **Высота потолков**
от 3,1 до 6 м



Площадь участка, га ¹	23,2
Общая площадь зданий, м ²	277 330
Площадь квартир, м ²	138 000
Количество квартир, шт.	1 535
Площадь коммерческих помещений, м ²	13 700
Количество жителей, человек	2 500
Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	1 636

¹ Площадь всей реконструируемой территории.



▲ Потрясающие виды на воду

Делюкс-класс  г. Москва, Симоновская набережная



ЖК FORIVER RESIDENCE – жилой квартал делюкс-класса, приватно расположенный на Симоновской набережной поодаль от центров основной активности. Он представляет собой четырехэтажные корпуса с собственной огороженной и охраняемой территорией. Дома расположены в концепции раскрытия квартала к набережной, что позволяет максимально раскрыть панорамные виды на воду. В основе архитектурной концепции – индивидуальность каждого дома, в основе концепции благоустройства – природный ландшафт.



▲ Фасад каждого дома неповторим



▲ Видовые террасы над водой и набережная для променадов



▲ Уютные зоны отдыха

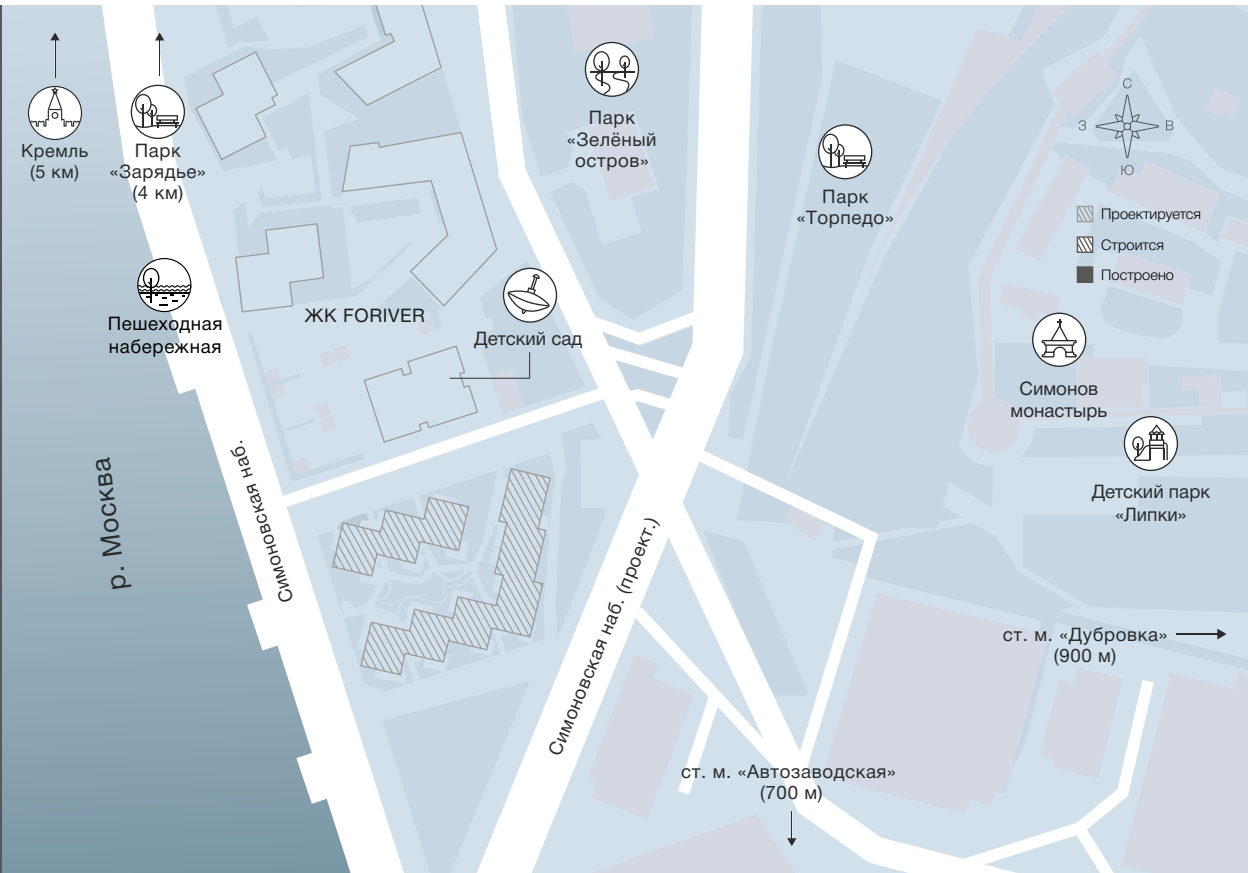


▲ Просторные квартиры с террасами и каминами



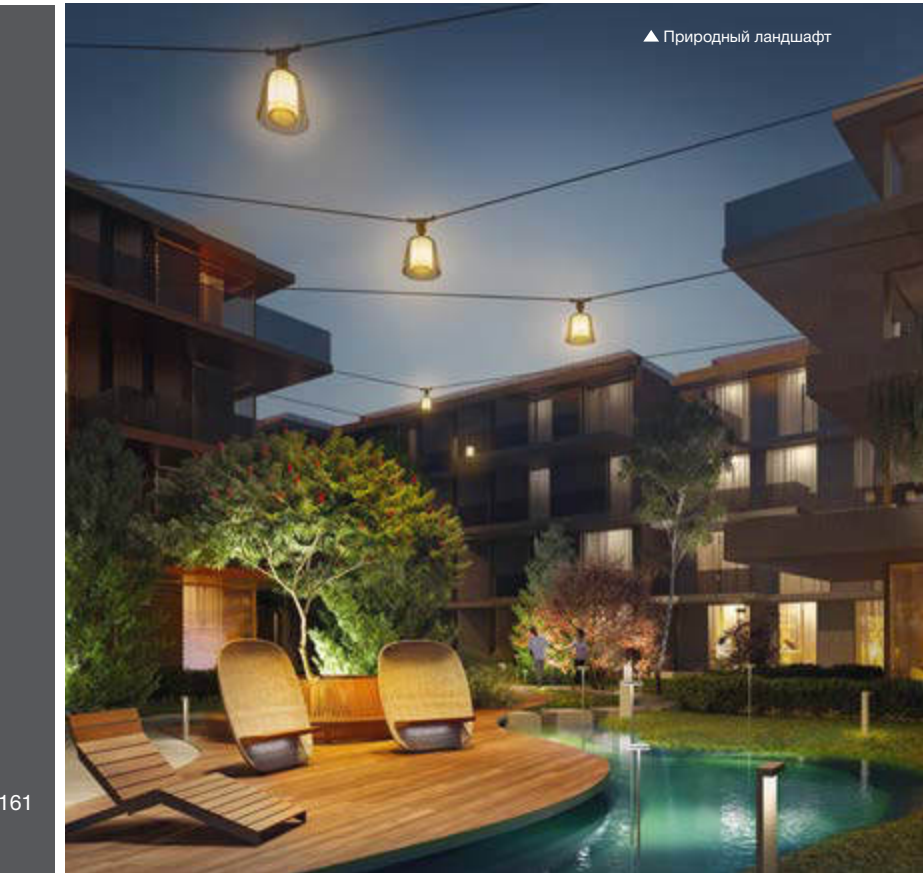
▲ Премиальное наполнение домов

- ➔ Ввод в эксплуатацию
I кв. 2023 года
- ➔ Площадь квартир
от 55 до 350 м²
- ➔ Этажность
4 этажа
- ➔ Высота потолков
3,15 м



Площадь участка, га ¹	23,2
Общая площадь зданий, м ²	14 232
Площадь квартир, м ²	9 650
Количество квартир, шт.	78
Количество жителей, человек	177
Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	86

¹ Площадь всей реконструируемой территории.



▲ Природный ландшафт

Бизнес- и комфорт-класс  г. Москва, ул. Адмирала Макарова

ЖК НА АДМИРАЛА МАКАРОВА

Новый жилой комплекс расположится на севере Москвы и предложит все условия для комфортной жизни: разнообразную собственную инфраструктуру, удобные планировки, уютные безопасные дворы, уникальные виды на живописное природное окружение. Удобный выезд на Ленинградское шоссе, несколько станций метро и МЦК в пешей доступности: «Балтийская», «Водный стадион», «Войковская». Рядом – Химкинское водохранилище, природно-исторический парк «Покровское-Стрешнево», парк у Головинских прудов. Инфраструктура локации прекрасно развита: помимо необходимых социальных объектов и торговых центров, среди которых – многофункциональный комплекс «Метрополис», здесь расположены яхт-клубы, пляжи, теннисные корты и др.



▲ Комплексное развитие территории на престижном направлении Ленинградского шоссе



▲ Продуманное благоустройство



▲ Богатая собственная социальная инфраструктура

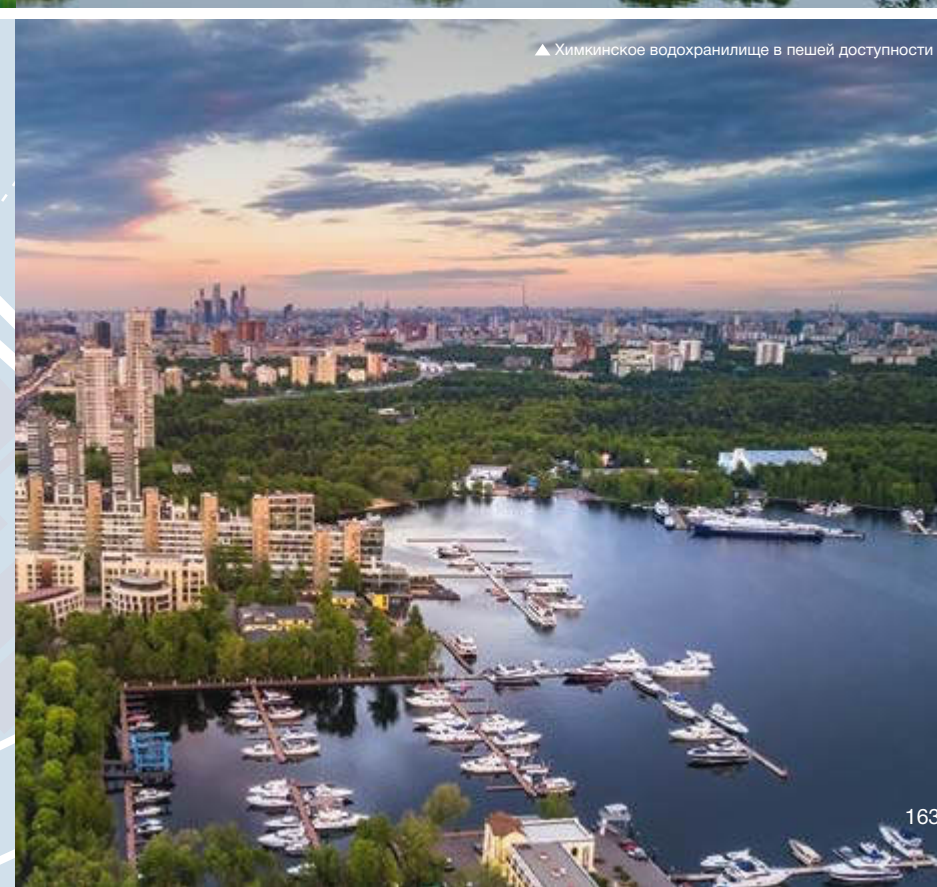


▲ Парк «Покровское-Стрешнево» в ближайшем окружении

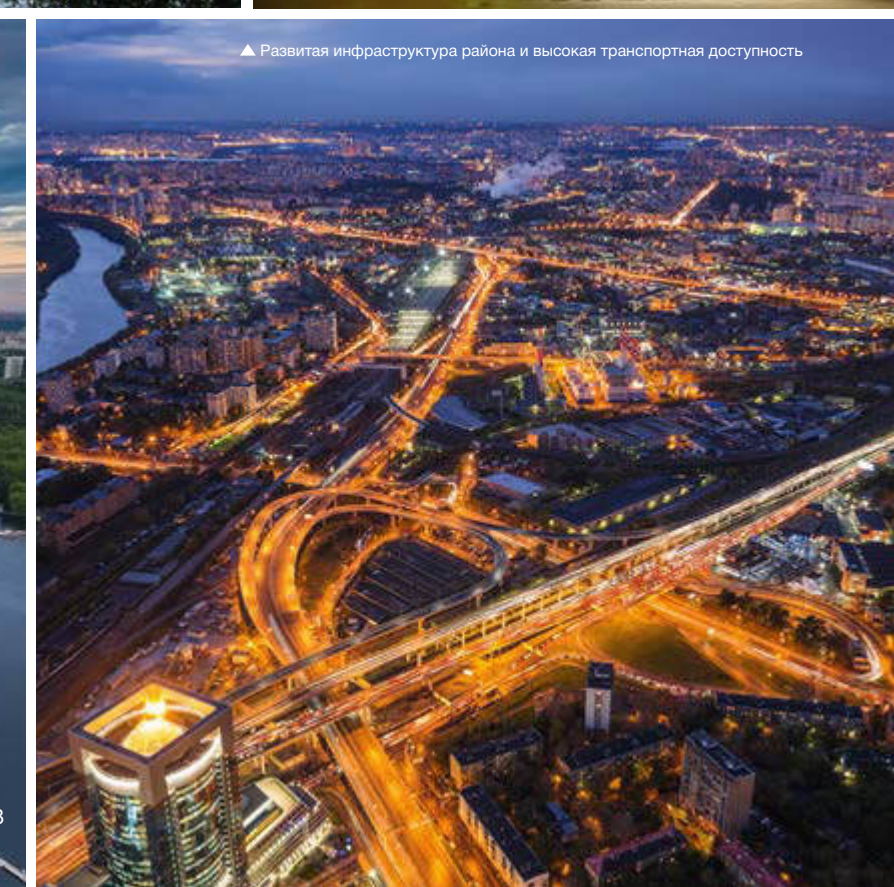


▲ Крупный бизнес и торговый центр в пешей доступности


- ➔ **Старт продаж**
I кв. 2022 года
- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
Весь проект – IV кв. 2028 года
Первый этап – I кв. 2024 года
- ➔ **Площадь участка**
22,01 га



▲ Химкинское водохранилище в пешей доступности



▲ Развитая инфраструктура района и высокая транспортная доступность

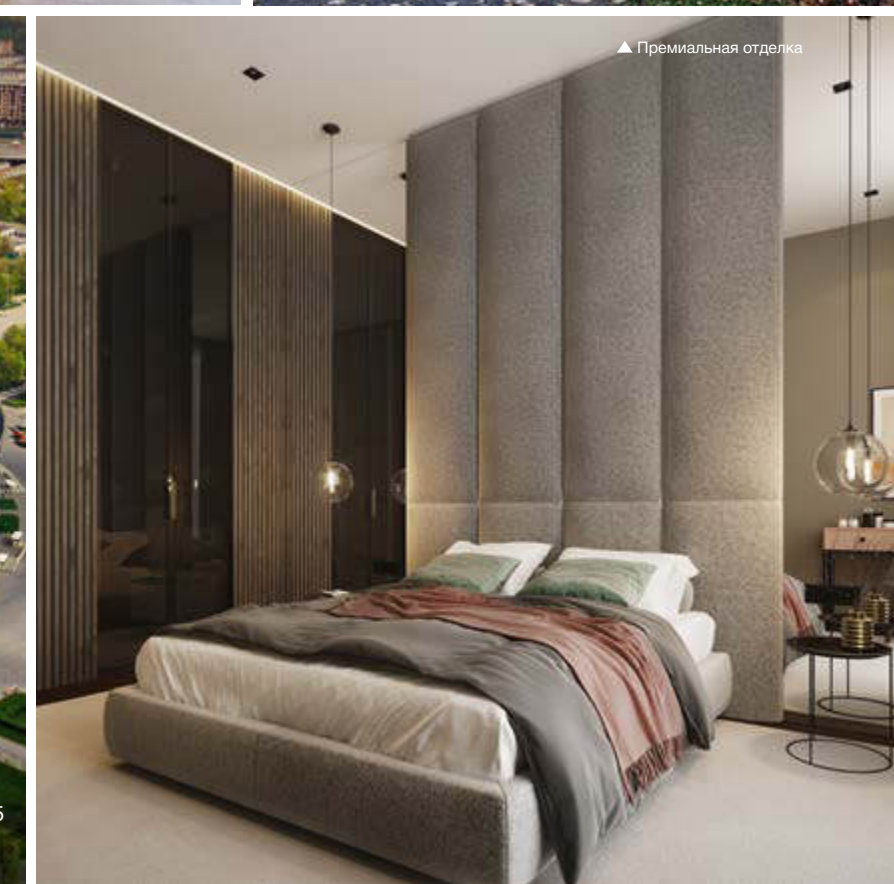
Делюкс-класс  г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 10а


ЖК НА ЛУЖНЕЦКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

ЖК на Лужнецкой набережной – проект класса делюкс, расположенный в престижном районе Москвы Хамовники, в пешей доступности от спорткомплекса «Лужники» и Москвы-реки. Проектом предусмотрено строительство апартментов, офисного центра с торговыми галереями и встроенного дошкольного образовательного учреждения на 150 мест.



- ➔ **Сроки проектирования**
2019–2027 годы
- ➔ **Сроки строительства**
2021–2030 годы
- ➔ **Старт продаж**
март 2021 года
- ➔ **Площадь участка**
64,86 га



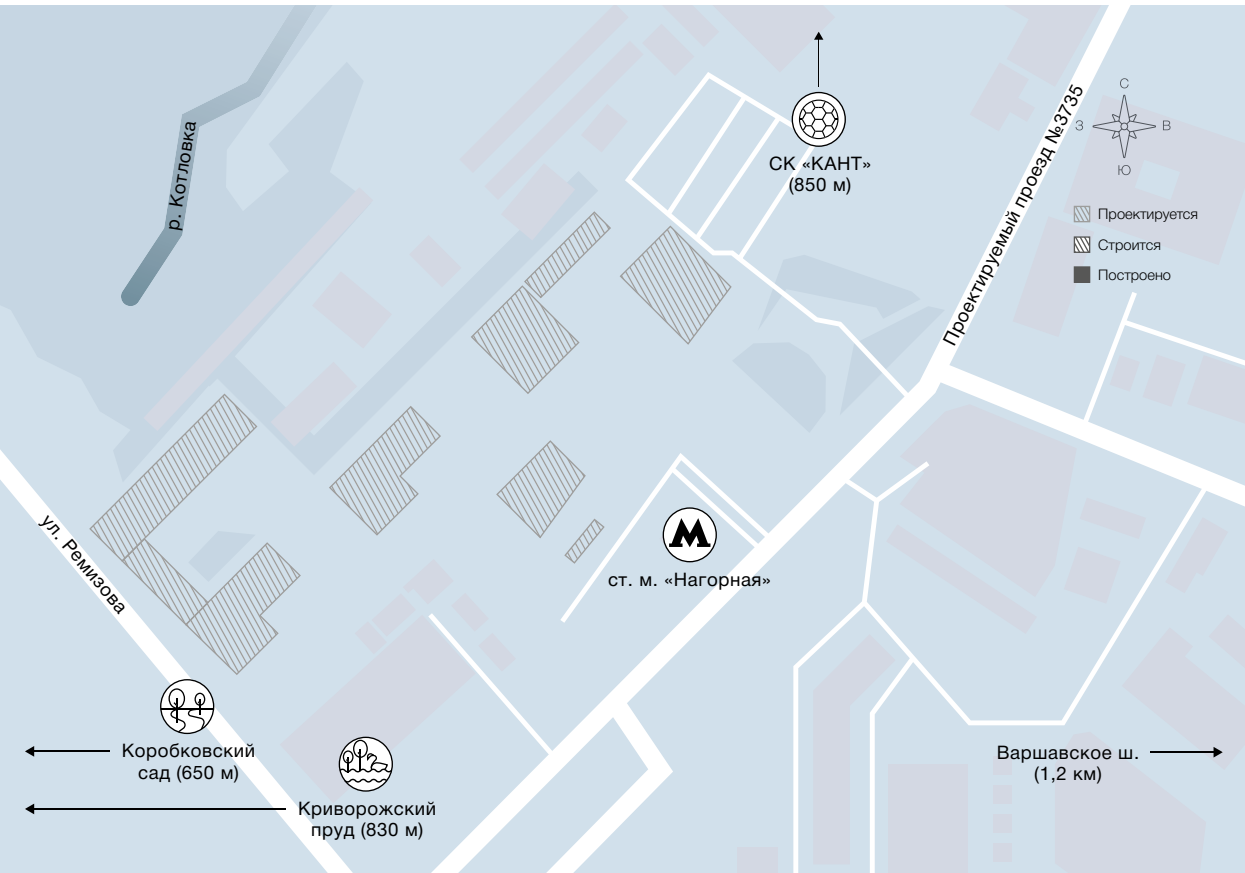
Бизнес-класс  г. Москва, Электролитный пр-д, вл. 7а

ЖК TopHILLS

ЖК TopHILLS – проект бизнес-класса, состоящий из шести жилых корпусов, объединенных функциональной стилобатной частью с двухуровневым подземным паркингом. Современный квартал на юге Москвы, из окон которого открываются уникальные виды на берег реки Котловки и единственный в столице горнолыжный комплекс «КАНТ», сочетает в себе удобную локацию в 100 метрах от станции метро «Нагорная» и в 10 минутах на машине от ТТК, современную архитектуру с модным дизайном внутренних пространств, благоустроенный внутренний двор и собственную инфраструктуру на стилобатной части.



- ➔ **Сроки проектирования**
IV кв. 2017 – III кв. 2020 года
- ➔ **Сроки строительства**
II кв. 2020 – IV кв. 2022 года
- ➔ **Старт продаж**
II кв. 2020 года
- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2022 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 27 до 169 м²
- ➔ **Этажность**
от 6 до 27 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 3,59 м



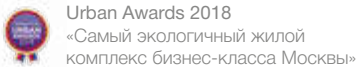
Площадь участка, га	2,59
Общая площадь зданий, м²	125 732
Площадь квартир, м²	70 710
Количество квартир, шт.	1 208
Площадь коммерческих помещений, м²	6 488
Количество жителей, человек	1 768
Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	684

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

1 %

¹ Данные на 31 декабря 2019 года.





Бизнес-класс  г. Москва, ул. Паршина, д. 10

ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК»

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



▲ Жилой квартал бизнес-класса с видом на Москву-реку и «Серебряный Бор»



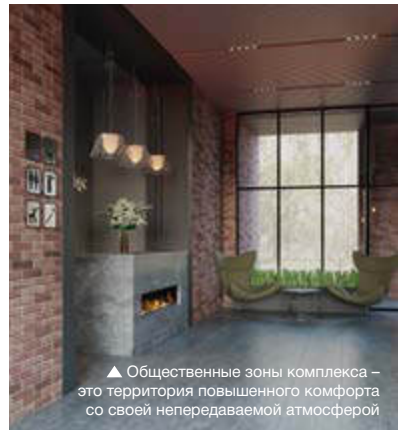
▲ Территория абсолютной безопасности и свободы. Никаких забот и стрессов



▲ Собственная терраса с видом на набережную – место, где хорошо думать и мечтать



▲ «Серебряный Бор» – это место, в котором соединяются стихии



▲ Общественные зоны комплекса – это территория повышенного комфорта со своей непередаваемой атмосферой



▲ Город за окном как фон для релаксации

➔ Ввод в эксплуатацию

Корпуса 2 и 5 –
введены в эксплуатацию
Корпуса 1, 3, 4, 6 –
II кв. 2020 года

➔ Площадь квартир

от 44 до 173 м²

➔ Этажность

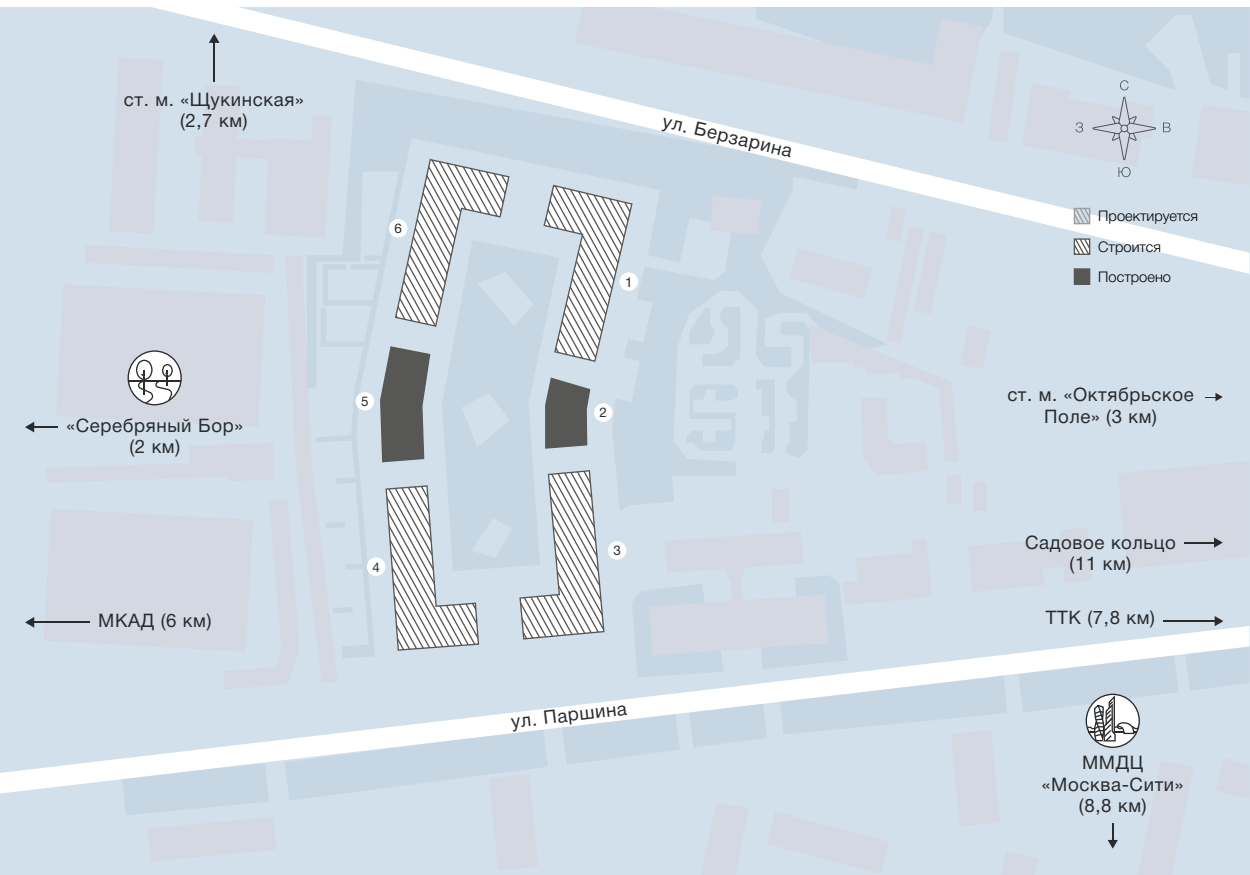
от 13 до 20 этажей

➔ Высота потолков

1-й этаж – до 5,2 м
Типовой этаж – до 3,3 м

➔ Уникальные форматы квартир:

- с окном в ванной
- с возможностью установки камина
- с террасой
- пентхаусы
- уникальные арочные окна



Площадь участка, га

3,01

Общая площадь зданий, м²

125 576

Площадь квартир, м²

69 359

Количество квартир, шт.

844

Площадь коммерческих помещений, м²

2 195

Количество жителей, человек

1 735

Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.

742

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

75%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир

48%



По количеству квартир

49%

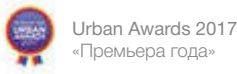


По количеству машино-мест

30%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.



Бизнес-класс г. Москва, ул. Новочерёмушкинская, д. 17

ЖК «НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ, 17»

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




- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 42 до 150 м²
- ➔ **Этажность**
от 18 до 20 этажей
- ➔ **Высота потолков**
от 3,15 до 6,15 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с окном в ванной
 - пентхаусы



Площадь участка, га	2,40	Площадь коммерческих помещений, м²	4 006
Общая площадь зданий, м²	101 553	Количество жителей, человек	1 300
Площадь квартир, м²	52 000	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	534
Количество квартир, шт.	695		



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

Комфорт-класс  г. Москва, Варшавское ш., вл. 170е

ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»

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



Ввод в эксплуатацию

Корпуса 1–5 –
введены в эксплуатацию
Корпуса 6, 7 –
II кв. 2020 года

Площадь квартир

от 21 до 107 м²

Этажность

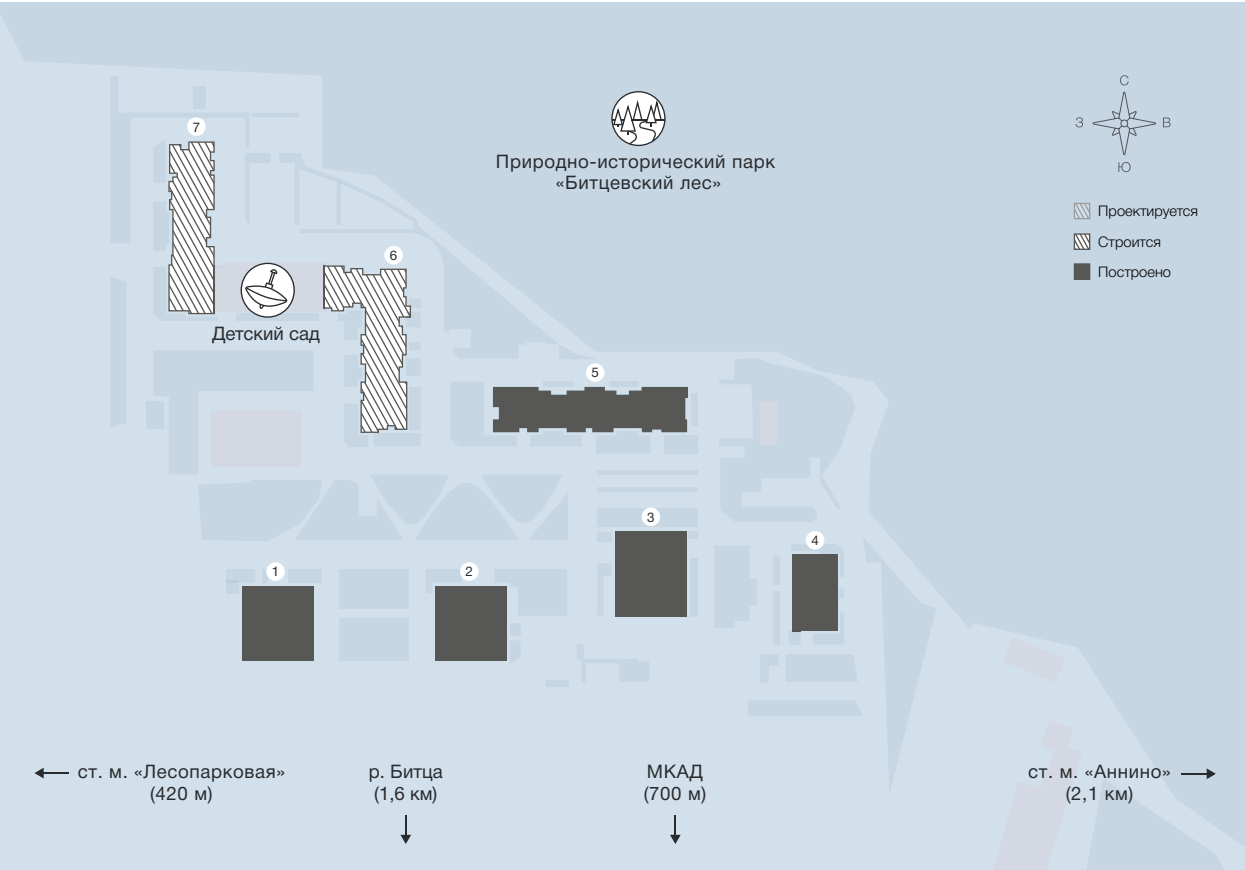
от 19 до 22 этажей

Высота потолков

до 3 м

Уникальные форматы квартир:

- с отдельным входом
и патио
- с панорамным
остеклением



Площадь участка, га

5

Общая площадь зданий, м²

115 475

Площадь квартир, м²

75 396

Количество квартир, шт.

1 454

Площадь коммерческих помещений, м²

1 648

Количество жителей, человек

1 891

Количество машино-мест в подземном
паркинге, шт.

307

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

85%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир

87%



По количеству квартир

87%

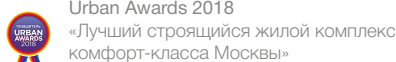
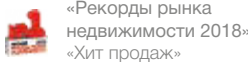


По количеству машино-мест

85%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.



Комфорт-класс г. Москва, Тюменский пр-д, вл. 3–5

ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»

ЖК «Преобразование» – жилой квартал комфорт-класса, который ГК «Инград» реализует в районе Богородское на востоке Москвы, – авторский проект архитектурного бюро «Атриум» с коммерческими помещениями и подземным паркингом на 350 машино-мест. Жилой квартал расположен в 200 метрах, или трех минутах ходьбы, от станции метро «Бульвар Рокоссовского». Благоустройство с дизайнерским разноуровневым ландшафтом, амфитеатром, спортивными, тематическими, релакс-зонами и озеленением по принципу всесезонности. Собственная инфраструктура проекта, включающая детский сад на 275 мест, а также развивающие студии, кафе-кондитерскую, пекарню, аптеку, магазины, химчистку и многое другое.



➔ Ввод в эксплуатацию
Корпуса 1–4 – III кв. 2020 года
Корпуса 5, 8, 9 – IV кв. 2020 года
Корпуса 6, 7 – II кв. 2021 года
Корпуса 10, 11 – IV кв. 2021 года

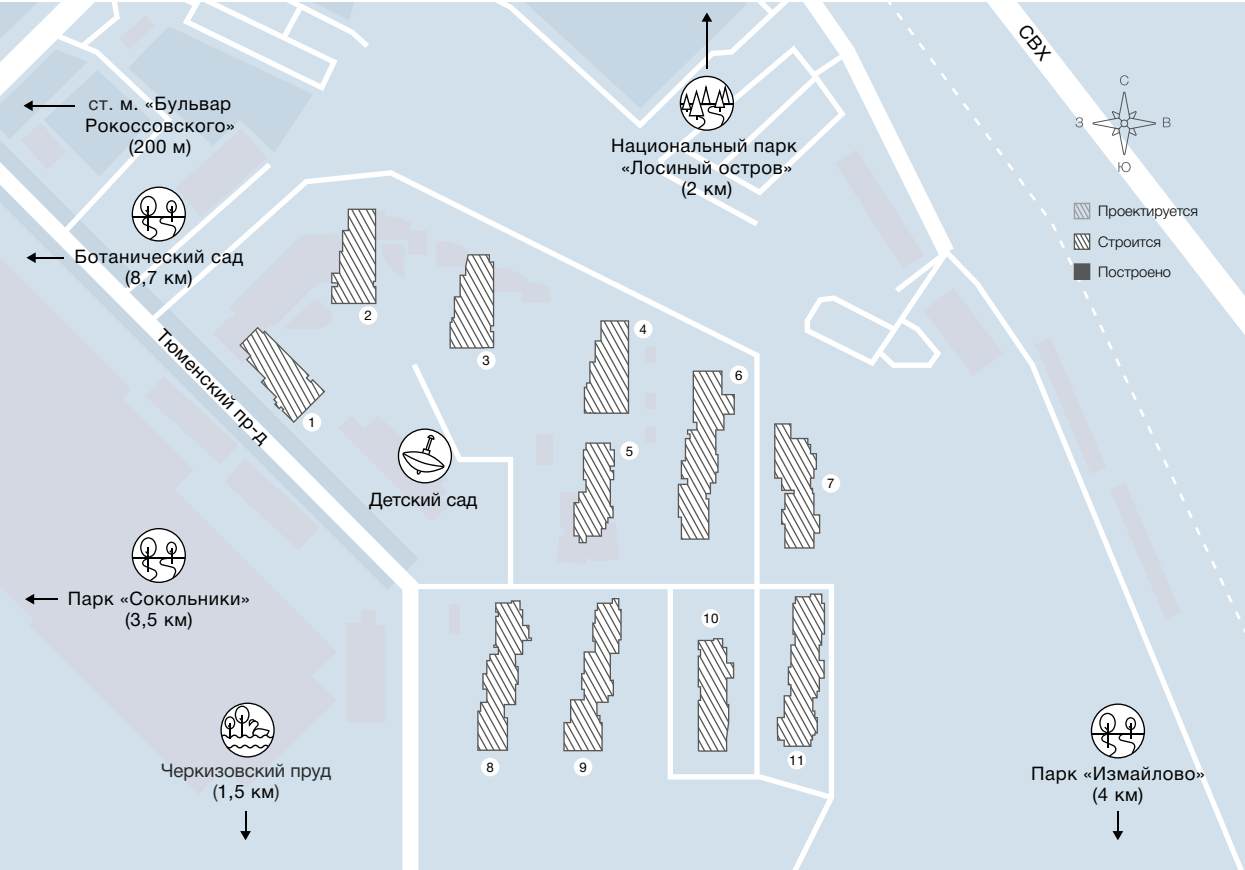
➔ Площадь квартир
от 22 до 111 м²

➔ Этажность
от 7 до 22 и 31 этаж

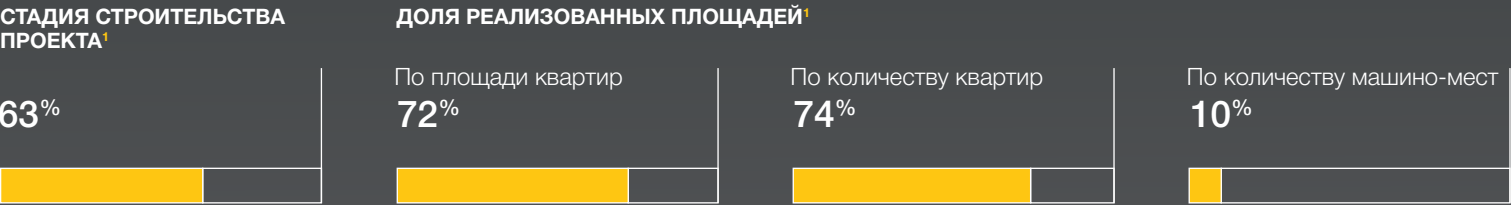
➔ Высота потолков
от 2,72 до 3,02 м

➔ Уникальные форматы квартир:

- с окном в ванной



Площадь участка, га	12,24	Площадь коммерческих помещений, м²	6 176
Общая площадь зданий, м²	195 858	Количество жителей, человек	3 016
Площадь квартир, м²	120 968	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	350
Количество квартир, шт.	2 453		



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.



Urban Awards 2019
«Жилой комплекс
комфорт-класса»



«Рекорды рынка
недвижимости 2017»
«Жилой квартал Москвы №1»



RREF Awards 2016
«Комфортная среда»



Move Realty Awards 2016
«Народный выбор»

Комфорт-класс г. Москва, ул. Петра Алексеева, д. 12а

ЖК «КУТУЗОВГРАД I»

ЖК «КутузовGRAD I» – это комфортный жилой квартал с собственной инфраструктурой, расположенный в престижном Западном административном округе Москвы, вблизи крупнейшего природного заказника «Долина реки Сетунь». Рядом находится перекресток двух крупных транспортных артерий города – Можайского шоссе и Рябиновой улицы. Комплексное освоение территории предполагает создание комфортной среды для жизни, работы и отдыха. Уютные квартиры соседствуют с развитой инфраструктурой жилого квартала на любой вкус: досуг, развлечения, быт; собственная инфраструктура включает в себя детский сад, физкультурно-оздоровительный комплекс, семейное кафе, химчистку, аптеки и т.д.



▲ Готовый жилой квартал комфорт-класса с яркими фасадами



▲ Ландшафтный дизайн и зоны досуга и отдыха



▲ Яркие фасады радуют глаз и придают индивидуальность



▲ Престижное западное направление

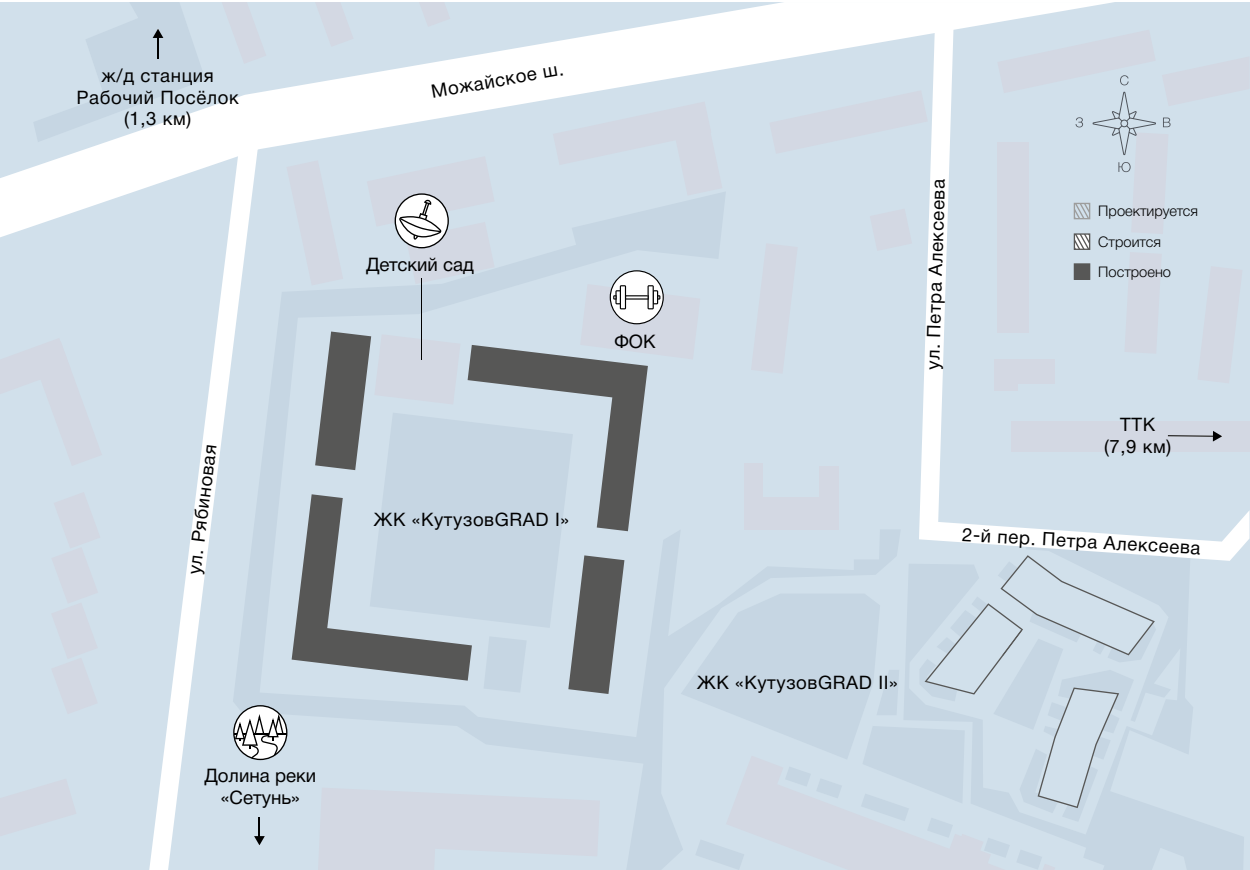


▲ Просторные вестибюли с высокими потолками и комфортной гостевой зоной



▲ Зоны активности как для малышей, так и для подростков


- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 27 до 111 м²
- ➔ **Этажность**
от 10 до 23 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 3 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с панорамным остеклением



Площадь участка, га	3,55	Площадь коммерческих помещений, м²	3 372
Общая площадь зданий, м²	102 430	Количество жителей, человек	1 452
Площадь квартир, м²	58 057	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	403
Количество квартир, шт.	1 036		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹	ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹		
100%	По площади квартир 89%	По количеству квартир 90%	По количеству машино-мест 71%
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>


¹ Данные на 31 декабря 2019 года.


Бизнес-класс  г. Москва, ул. Петра Алексеева, д. 12


ЖК «КУТУЗОВGRAD II»


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




 **Ввод в эксплуатацию**
Корпуса 1, 2 – II кв. 2021 года
Корпуса 3–6 – II кв. 2022 года

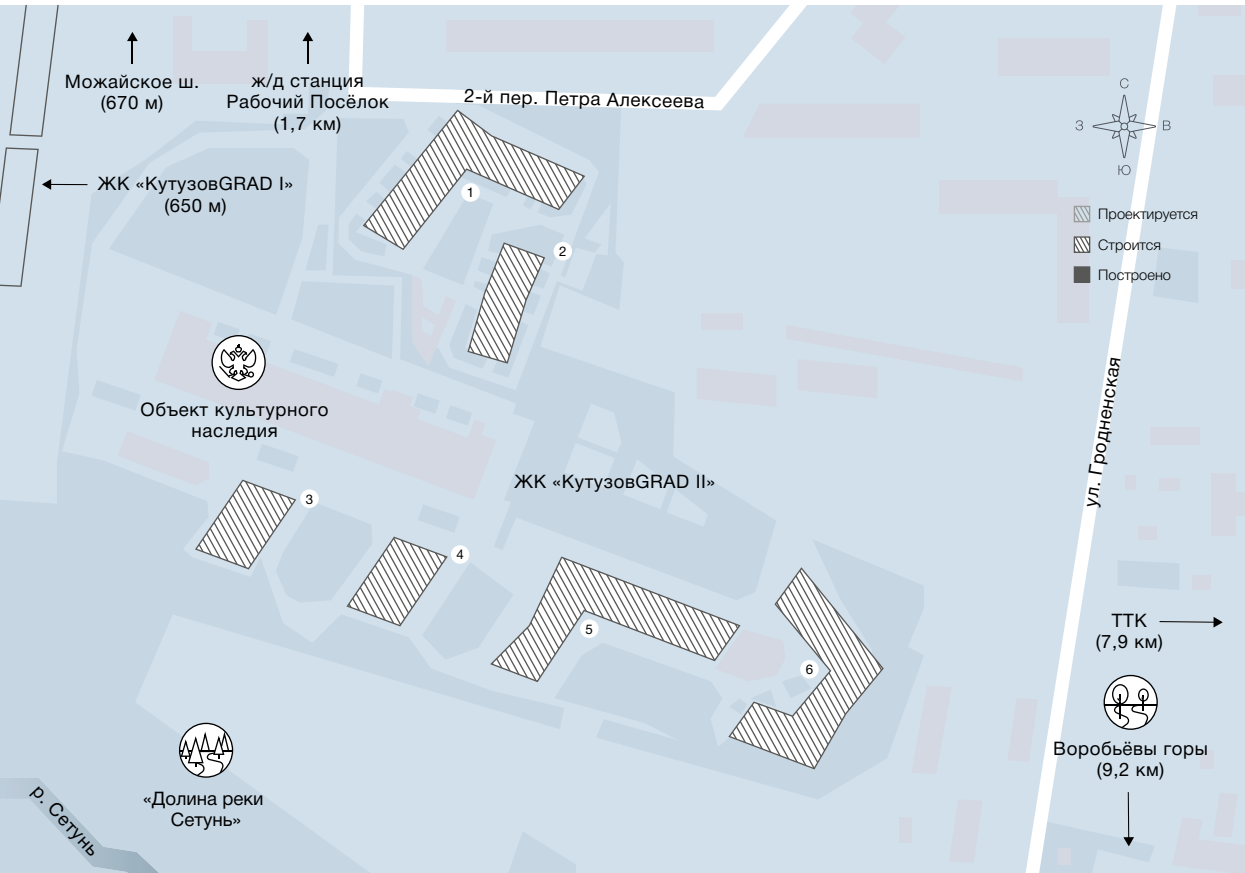
 **Площадь квартир**
от 24 до 184 м²

 **Этажность**
от 28 до 30 этажей

 **Высота потолков**
от 2,9 до 3,3 м

 **Уникальные форматы квартир:**

- с окном в ванной
- с возможностью установки камина
- с террасой
- двухуровневые
- с панорамным остеклением



Площадь участка, га	4,00	Площадь коммерческих помещений, м²	15 713
Общая площадь зданий, м²	143 390	Количество жителей, человек	3 468
Площадь квартир, м²	138 743	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	685
Количество квартир, шт.	2 152		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

15%

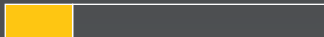


ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир
16%



По количеству квартир
21%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.



Комфорт-класс  г. Москва, ул. Михайлова, д. 31

ЖК «МИХАЙЛОВА, 31»

В живописном историческом районе на юго-востоке Москвы, рядом со знаменитым лесопарком «Кусково» разместился новый проект ГК «Инград» – ЖК «Михайлова, 31», квартал комфорт-класса в шаговой доступности от станций метро «Окская» и «Стахановская». Монолитные корпуса с оригинальной архитектурой и фасадами из натуральных материалов станут уютным домом для тех, кто выбирает комфорт. Здесь есть все для комфортной жизни, работы, отдыха и развлечений.



▲ Жемчужина Рязанского района



▲ Приватный безопасный двор-парк



▲ Уникальная европейская архитектура



▲ Кусковский лесопарк в ближайшем окружении

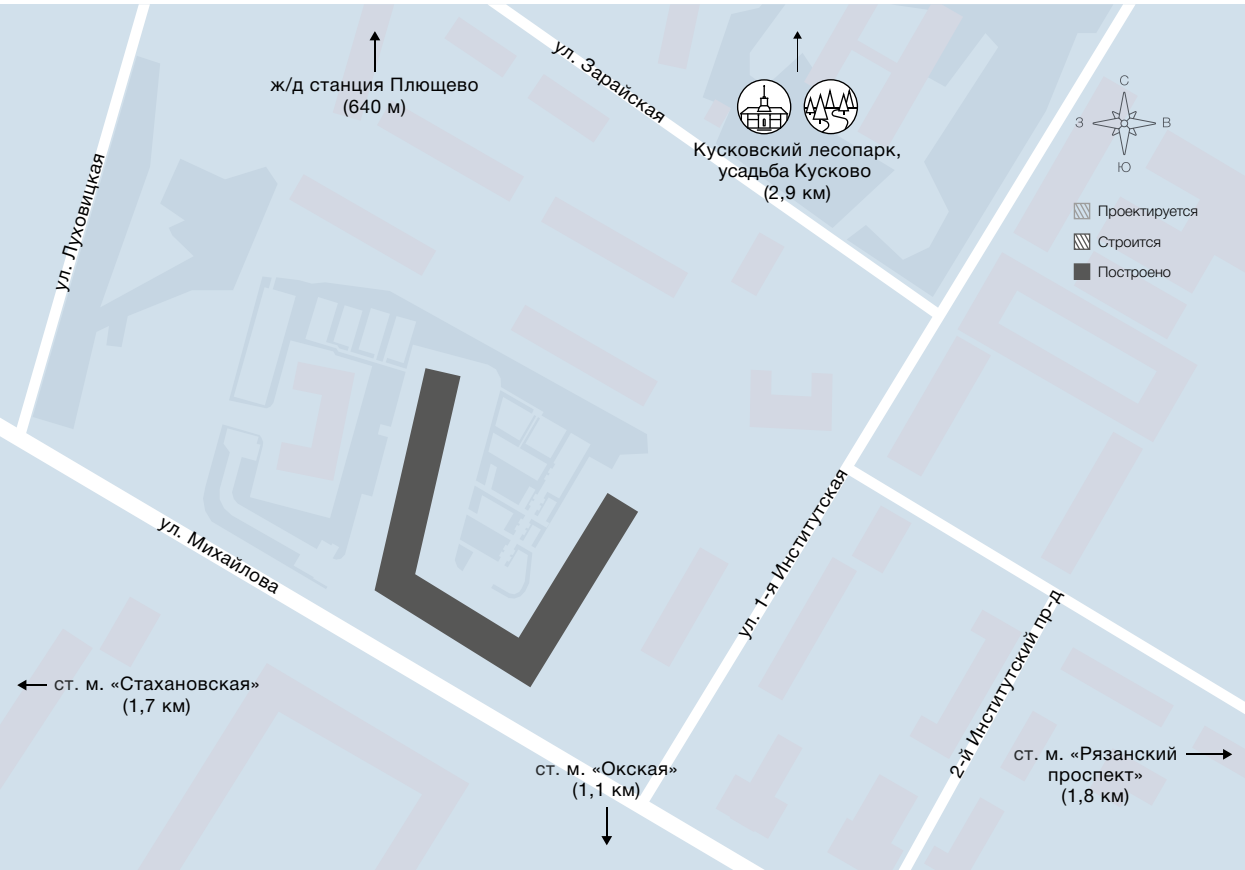


▲ Дизайнерские входные группы

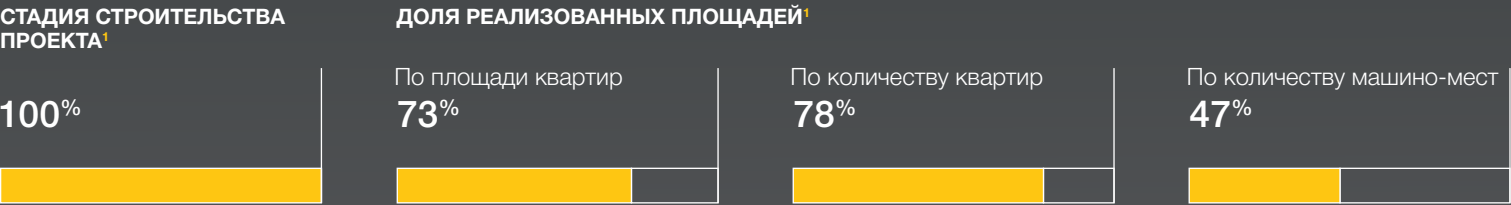


▲ Архитектурная подсветка фасада

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2019 года
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 21 до 107 м²
- ➔ **Этажность**
от 12 до 19 этажей
- ➔ **Высота потолков**
2,8 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с окном в ванной



Площадь участка, га	2,38	Площадь коммерческих помещений, м²	1 348
Общая площадь зданий, м²	68 656	Количество жителей, человек	990
Площадь квартир, м²	39 610	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	259
Количество квартир, шт.	685		



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

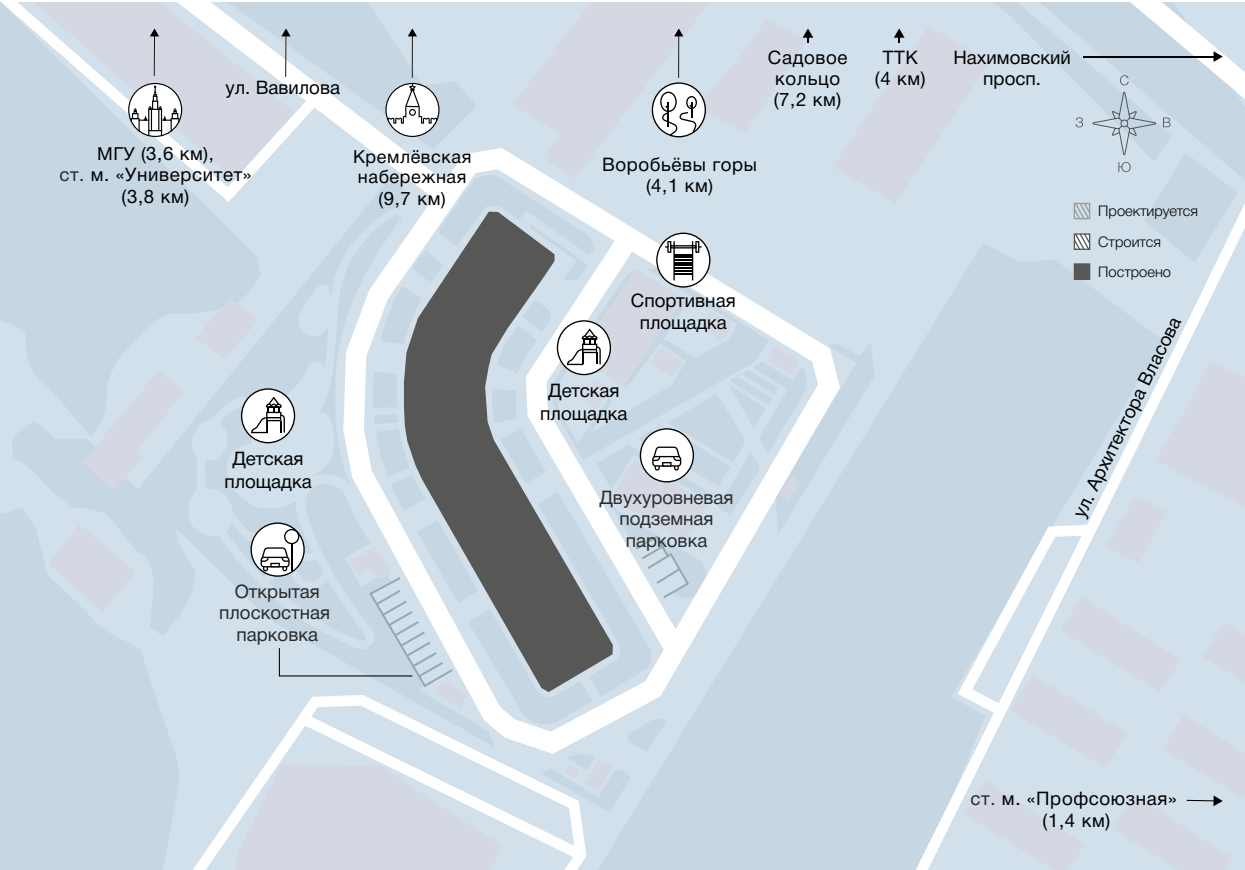
Бизнес-класс  г. Москва, ул. Вавилова, д. 69а

ЖК VAVILOVE

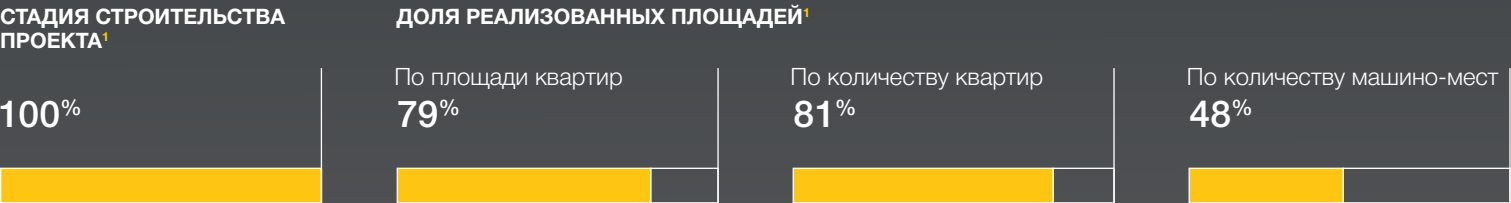
Совершенный жилой комплекс, где есть все: огороженная территория, собственный детский сад, ухоженный двор с площадками и местами отдыха, подземная парковка, просторные квартиры, панорамные виды, зеленые аллеи и счастливые люди. Это и есть дом бизнес-класса VAVILOVE на юго-западе Москвы – в 1 км от станции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



- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
I кв. 2019 года
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 51 до 227 м²
- ➔ **Этажность**
20 этажей
- ➔ **Высота потолков**
от 3,0 до 3,6 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - пентхаусы



Площадь участка, га	1,25	Площадь коммерческих помещений, м²	1 350
Общая площадь здания, м²	49 002	Количество жителей, человек	654
Площадь квартир, м²	26 153	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	285
Количество квартир, шт.	315		




¹ Данные на 31 декабря 2019 года.


Бизнес-класс  г. Москва, ул. Вятская, д. 47–49

ЖК «ВЯТСКАЯ»


Проект жилого квартала «Вятская», представляющего собой комплексную застройку территории с созданием всей необходимой инфраструктуры, предполагает реализацию концепции архитектурной эклектики, сочетающей неоклассический и современный стили. Увеличенная высота потолков жилых этажей – 3,1–6,2 м. Разнообразие и гибкость планировочных решений квартир: квартиры-трансформеры, гардеробные, дополнительные санузлы и окна, камин, «второй свет» и т.д.




▲ Комплексное развитие территории с историей




▲ Объекты культурного наследия на территории



▲ Городское общественное пространство «Хлебозавод»



▲ Продуманное благоустройство

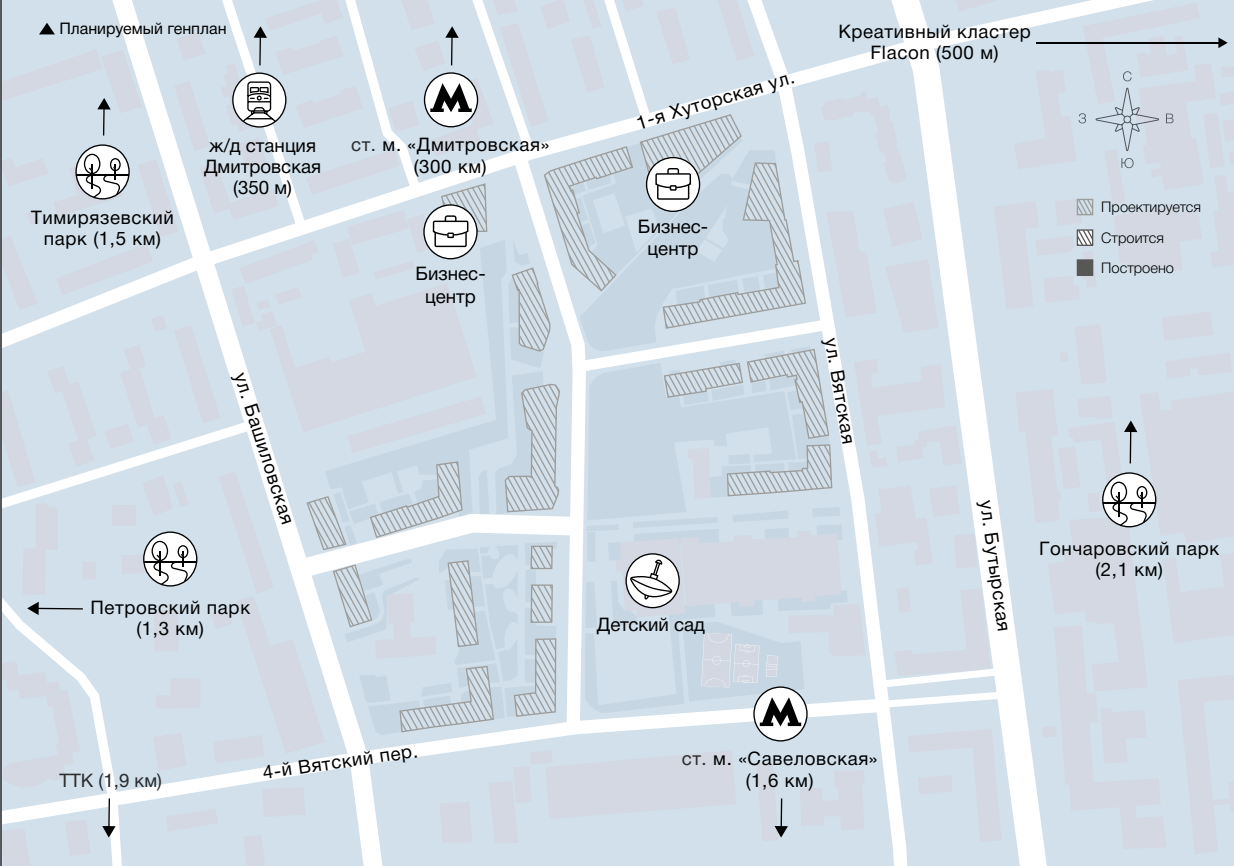


▲ Богатая собственная социальная инфраструктура

➤ **Старт продаж**
1-я очередь – август 2021 года
2-я очередь – апрель 2023 года
3-я очередь – сентябрь 2025 года

➤ **Ввод в эксплуатацию**
1-я очередь – февраль 2024 года
2-я очередь – апрель 2025 года
3-я очередь – сентябрь 2027 года

➤ **Площадь участка**
12,45 га



▲ Планируемый генплан

Тимирязевский парк (1,5 км)

ж/д станция Дмитровская (350 м)

ст. м. «Дмитровская» (300 м)

Бизнес-центр

Бизнес-центр

1-я Хуторская ул.

Ул. Вятская

Ул. Бутырская

Гончаровский парк (2,1 км)

Детский сад

Петровский парк (1,3 км)

4-й Вятский пер.

ст. м. «Савеловская» (1,6 км)


ТТК (1,9 км)

Креативный кластер Flacon (500 м)

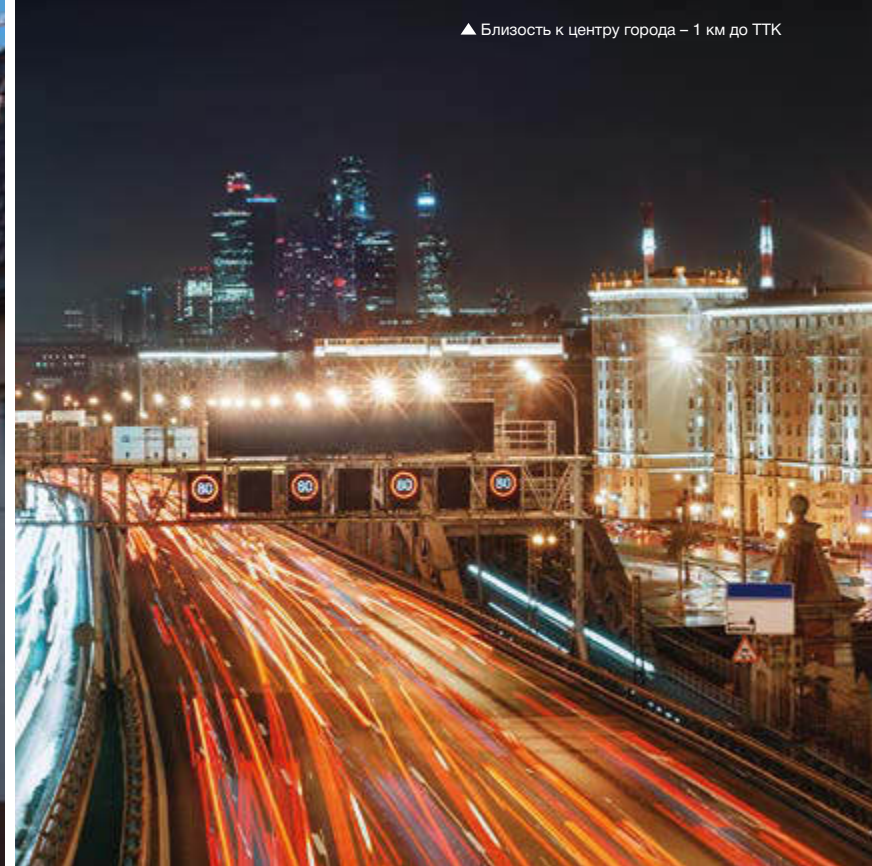
Проектируется

Строится


Построено



▲ Креативный кластер Дизайн-завод «Флакон»



▲ Близость к центру города – 1 км до ТТК

Комфорт-класс  Москва, пос. Московский, д. Картмазово

ЖК «ФИЛАТОВ ЛУГ»

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



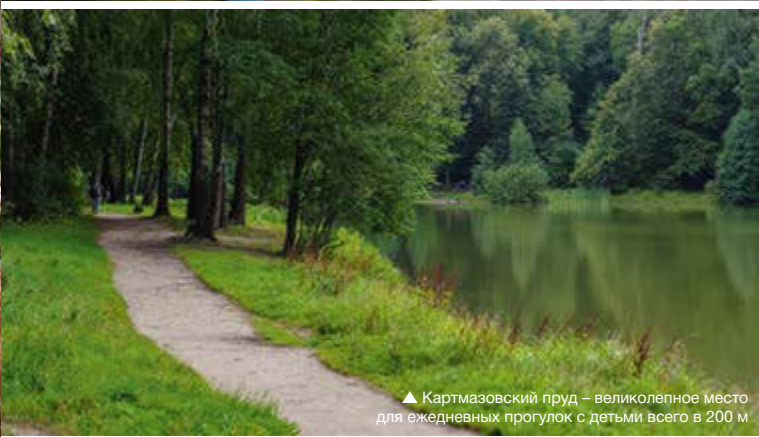
▲ Яркий проект комфорт-класса на территории Новой Москвы



▲ Благоустройство от мастерской Arteza



▲ Вход в подъезд в уровень с землей



▲ Картмазовский пруд – великолепное место для ежедневных прогулок с детьми всего в 200 м

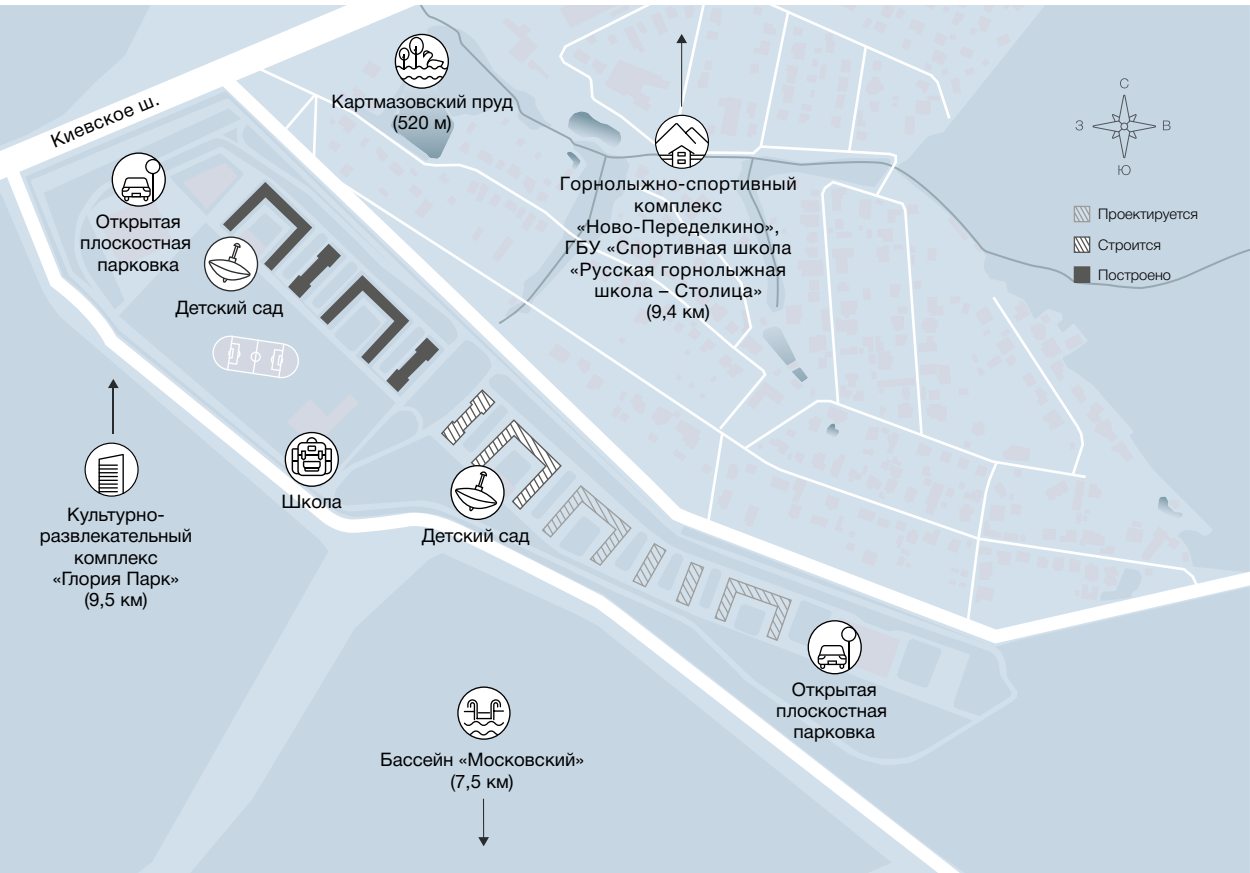


▲ Стильные входные группы



▲ Квартиры с окном в ванной

- ➔ Ввод в эксплуатацию
I кв. 2024 года
- ➔ Площадь квартир
от 23 до 107 м²
- ➔ Этажность
от 12 до 22 этажей
- ➔ Высота потолков
до 3,15 м



Площадь участка, га	35,49	Площадь коммерческих помещений, м²	5 563
Общая площадь зданий, м²	396 421	Количество жителей, человек	6 263
Площадь квартир, м²	252 447	Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	800
Количество квартир, шт.	4 770		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

37%

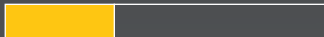


ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹


По площади квартир
31%



По количеству квартир
34%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

Комфорт-класс  г. Одинцово, в районе ул. Маршала Бирюзова

ЖК «ОДИНГРАД». КВАРТАЛЫ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» И «ЛЕСНОЙ»

Кварталы «Центральный» и «Лесной» жилого комплекса «Одинград» – это уникальная архитектура, гармонично развитая инфраструктура, ландшафтное благоустройство с уединенным, камерным пространством в самом центре города Одинцово и при этом в окружении уникальных природных ландшафтов. Площадь лесов вокруг города составляет более 70 тыс. га. А еще здесь десятки школ, филиалы МГУ им. М.В. Ломоносова и МГИМО, наукоград в 20 минутах на автомобиле и множество возможностей для создания крепкой основы счастливого будущего. В рамках проекта запланирована реализация концепции «Фабрика детства» – безопасного игрового пространства для эмоционального и интеллектуального развития детей.



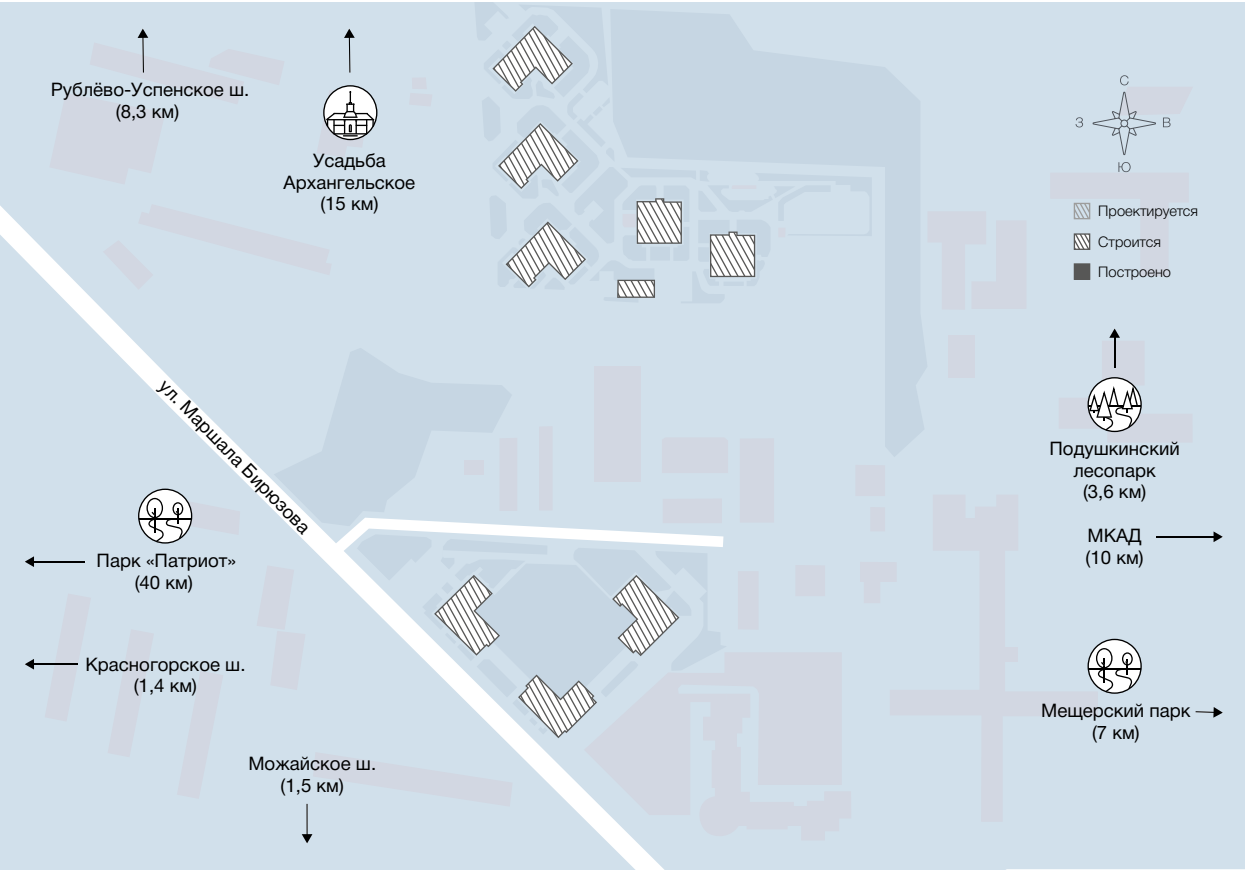
▲ Масштабный проект комфортного жилья

▲ Живописный Дубовский лес

▲ Дизайнерские входные группы

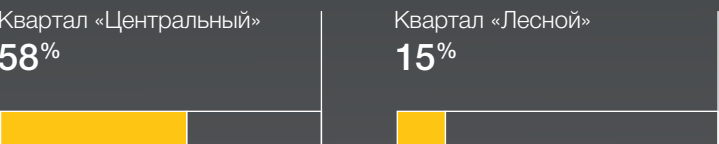
▲ Квартиры с саунами

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2021 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 25 до 112 м²
- ➔ **Этажность**
от 15 до 25 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 3,64 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с возможностью установки камина
 - с террасой
 - с сауной

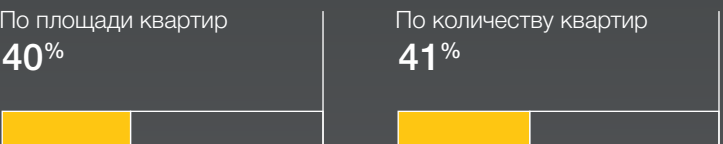


Площадь участка, га	4	Количество жителей, человек	2 599
Общая площадь зданий, м²	111 255	Количество машино-мест, шт.:	
Площадь квартир, м²	72 599	• в подземном паркинге	130
Количество квартир, шт.	1 426	• в наземном паркинге	99
Площадь коммерческих помещений, м²	3 366	• в отдельно стоящем паркинге	804


СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ^{1,2}



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.
² В совокупности по кварталам «Центральный» и «Лесной».

Комфорт-класс  г. Одинцово, ул. Западная

ЖК «ОДИНГРАД». КВАРТАЛ «СЕМЕЙНЫЙ»

Одинцово давно и прочно закрепилось в числе наиболее востребованных городов Подмосковья. Помимо близости к Москве и хорошо развитой транспортной системы, оно стало одним из лучших мест для комфортной и наполненной жизни. Квартал «Семейный» жилого комплекса «Одинград» расположен в окружении богатой инфраструктуры: современных детских садов и школ, спортивных комплексов и площадок. Здесь есть все для гармоничного развития детей и активного отдыха родителей. Ландшафтный дизайн территории квартала, близлежащие лесопарковые зоны, крупнейшие в регионе спортивные объекты – все это станет прекрасным дополнением к неоспоримым достоинствам ЖК.



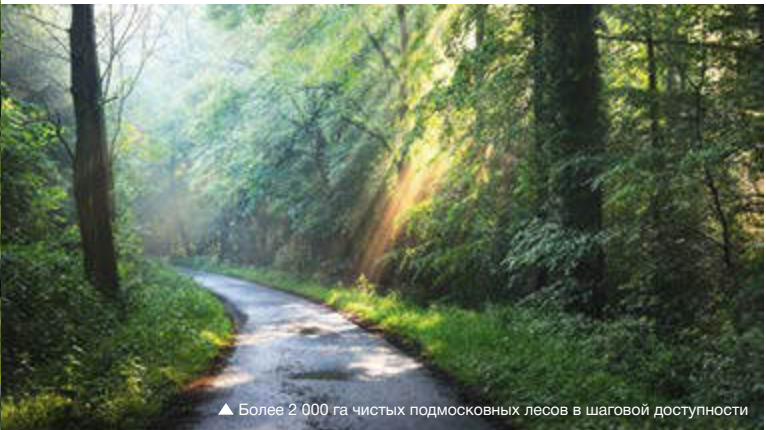
▲ Квартал с авторской архитектурой, окруженный лесными массивами



▲ Уникальный внутренний двор «Фабрика детства»



▲ Современные фасады



▲ Более 2 000 га чистых подмосковных лесов в шаговой доступности

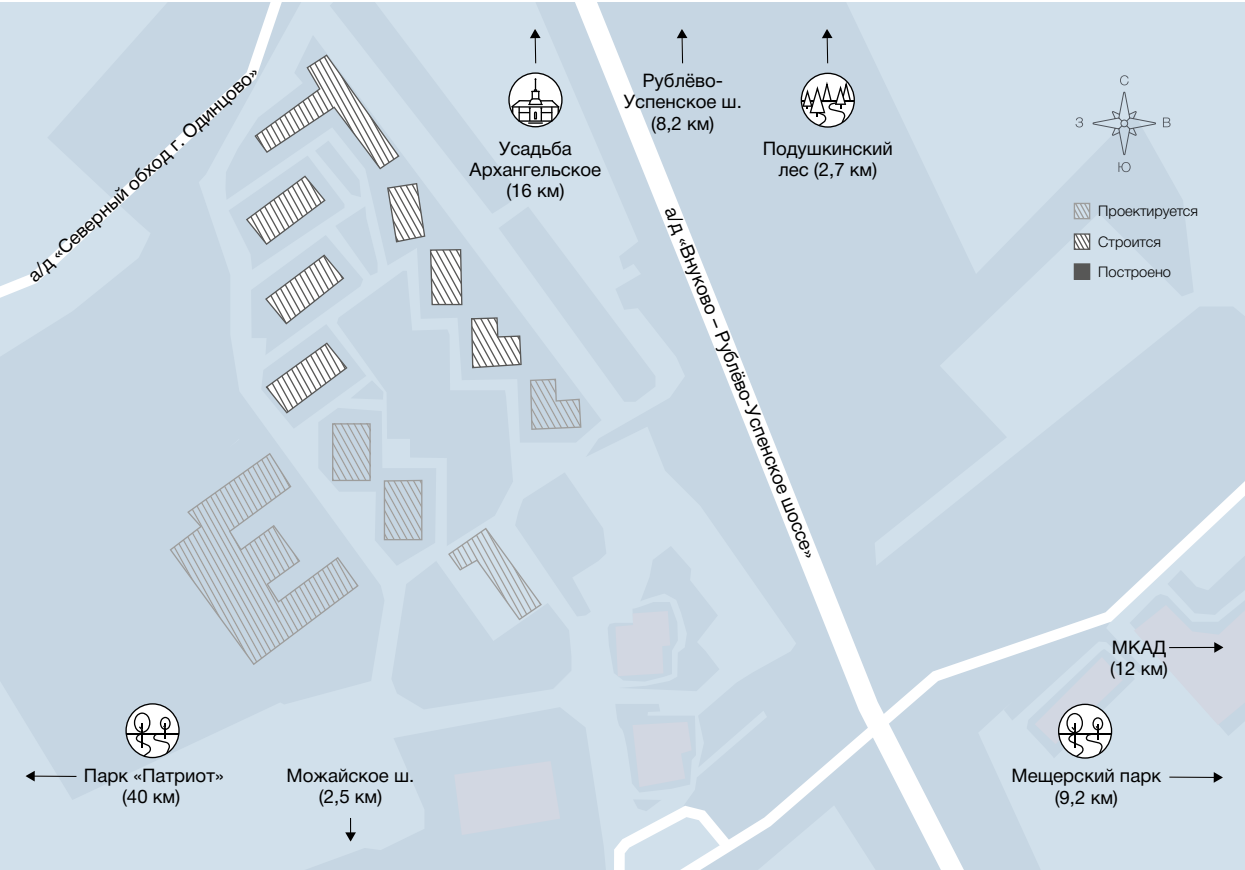


▲ Дизайнерские входные группы



▲ Вход в подъезд в уровень с землей

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
III кв. 2023 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 20 до 98 м²
- ➔ **Этажность**
от 24 до 25 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 3,9 м
- ➔ **Уникальные форматы квартир:**
 - с окном в ванной
 - с террасой



Площадь участка, га	9	Количество квартир, шт.	2 240
Общая площадь зданий, м²	215 855	Площадь коммерческих помещений, м²	7 426
Площадь квартир, м²	153 897	Количество жителей, человек	5 497

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

29%

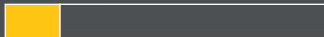


ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

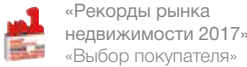
По площади квартир
10%




По количеству квартир
17%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.



Комфорт-класс  г. Мытищи, мкрн 17А, просп. Астахова, д. 8

ЖК «НОВОЕ МЕДВЕДКОВО»

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



▲ Современный жилой квартал комфорт-класса в северо-западной части г. Мытищи



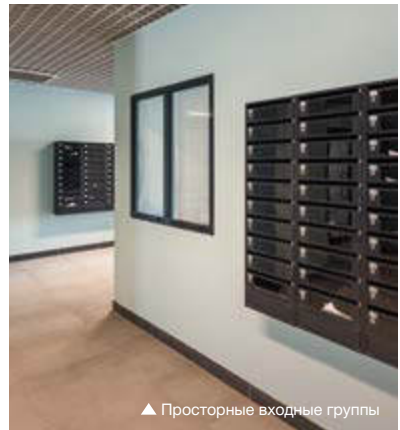
▲ Стильные акценты в архитектуре квартала



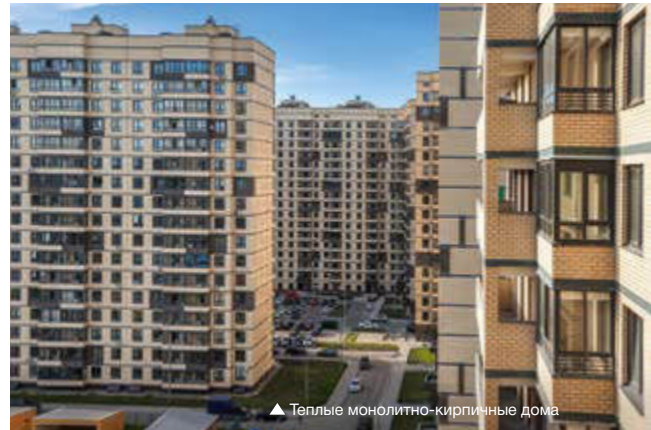
▲ Квартиры с увеличенным остеклением и гардеробными



▲ Собственная полноценная инфраструктура

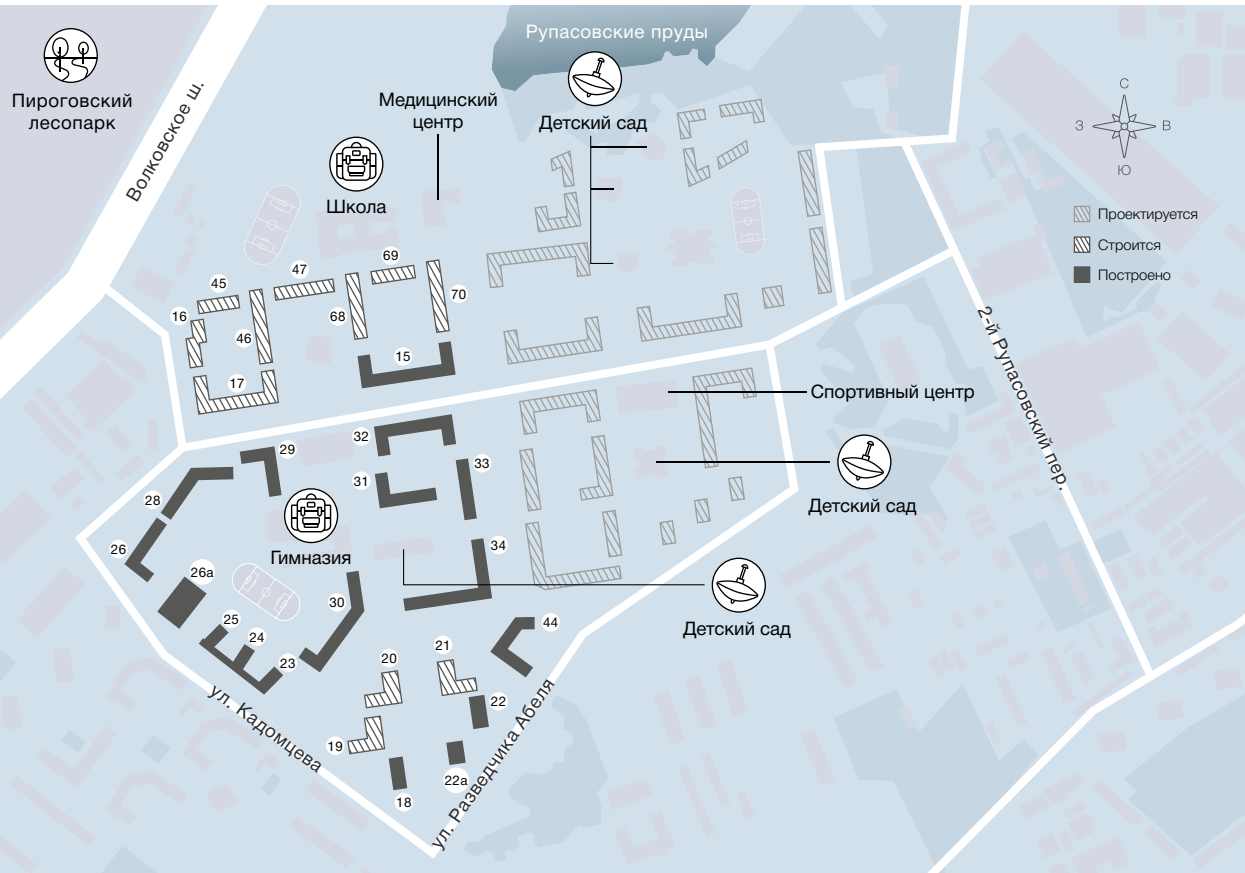


▲ Просторные входные группы



▲ Теллые монолитно-кирпичные дома

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
II кв. 2020 – IV кв. 2021 года
Есть сданные корпуса
- ➔ **Площадь квартир**
от 25 до 115 м²
- ➔ **Этажность**
от 15 до 18 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 2,84 м



Площадь участка, га	59	Количество жителей, человек	27 000
Общая площадь зданий, м²	927 069	Количество машино-мест, шт.:	
Площадь квартир, м²	532 739	• гостевые парковки	1 903
Количество квартир, шт.	10 789	• наземные паркинги ¹	6 343
Площадь коммерческих помещений, м²	40 996		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА²

42%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ²


По площади квартир
53%



По количеству квартир
54%



¹ Построен наземный паркинг на 299 машино-мест.
² Данные на 31 декабря 2019 года.

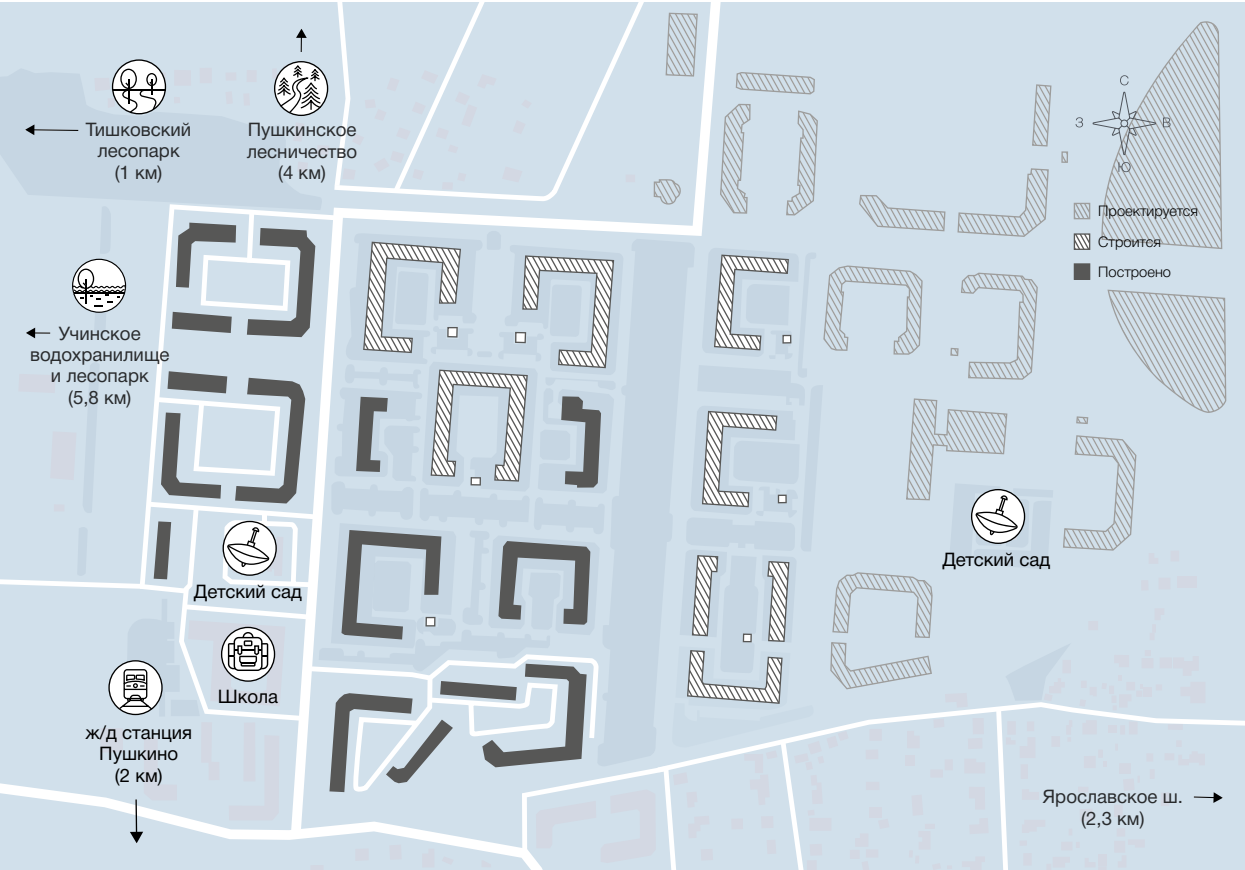
Массовый сегмент  г. Пушкино, Ярославское ш., 36-й км

ЖК «НОВОЕ ПУШКИНО»

ЖК «Новое Пушкино» – жилой квартал комфорт-класса в уютном районе г. Пушкино. Проект рассчитан на 1,2 млн м² недвижимости и включает жилые корпуса, коммерческие помещения, объекты инфраструктуры и качественное благоустройство. Жилой квартал находится в 21 км от МКАД вблизи остановок общественного транспорта и станций Ярославского направления железной дороги. Инфраструктура района дополняется собственными объектами: детскими садами, школами, магазинами, кафе, пекарнями, аптеками, химчистками, фермерской лавкой, развивающими детскими и спортивными площадками. Ближайшее окружение жилого квартала составляют лесопарковые зоны и чистые водоемы.



- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
III кв. 2020 – III кв. 2021 года
Есть сданные корпуса
- ➔ **Площадь квартир**
от 25 до 103 м²
- ➔ **Этажность**
от 10 до 17 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 2,75 м



Площадь участка, га	98	Количество жителей, человек	37 000
Общая площадь зданий, м²	1 192 474	Количество машино-мест, шт.:	
Площадь квартир, м²	739 800	• гостевые парковки	2 142
Количество квартир, шт.	15 916	• наземные паркинги ¹	7 106
Площадь коммерческих помещений, м²	34 600		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА²

40%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ²

По площади квартир
39%



По количеству квартир
40%



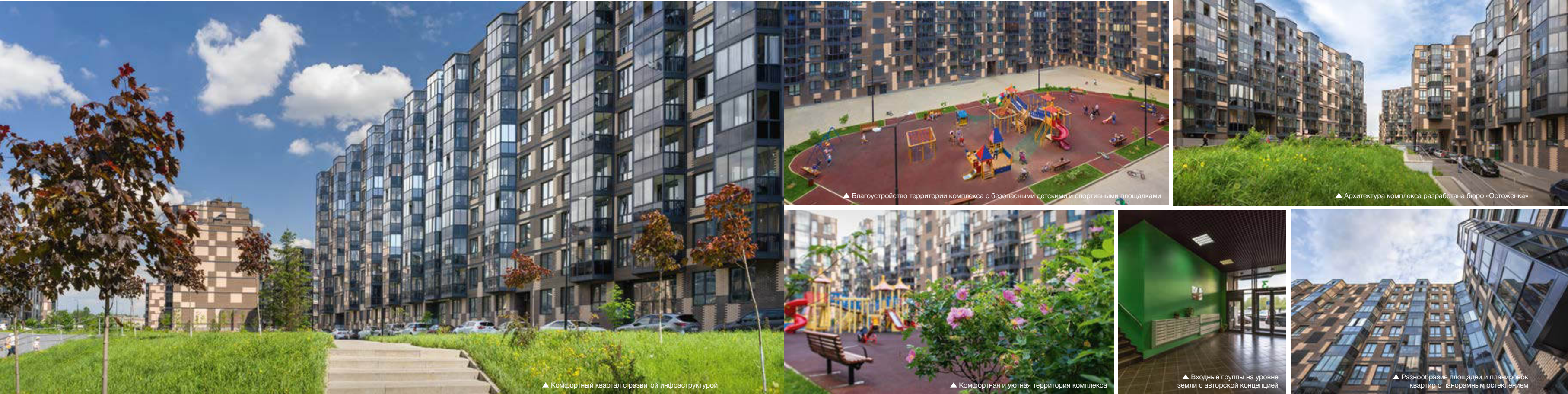
¹ Строительство наземного паркинга на 459 машино-мест начнется летом 2020 года.
² Данные на 31 декабря 2019 года.

Конкурс «Построено в Подмосковье»
«Школа года 2018 г.»

Массовый сегмент  г. Апрелевка, мкрн Мартеньяново-7

ЖК VESNA I, II

I и II очереди ЖК VESNA – это 12 корпусов переменной этажности, часть масштабного проекта в благоустроенном и инфраструктурно насыщенном районе г. Апрелевки, расположенного в 30 км от МКАД. Дома окружены малоэтажной застройкой, дачными и коттеджными поселками и лесными массивами. В 20 минутах на автомобиле находится станция метро «Саларьево». Устроены удобные выезды на Киевское шоссе, остановка общественного транспорта – в 100 метрах от ЖК. В 10 минутах ходьбы – река Десна и ухоженные смешанные леса. Инфраструктура ЖК VESNA выросла вместе с жилыми корпусами, поэтому она рассчитана на всех жителей квартала с их потребностями и интересами.



▲ Комфортный квартал с развитой инфраструктурой

▲ Благоустройство территории комплекса с безопасными детскими и спортивными площадками

▲ Архитектура комплекса разработана бюро «Остоженка»

▲ Комфортная и уютная территория комплекса

▲ Входные группы на уровне земли с авторской концепцией

▲ Разнообразие площадей и планировок квартир с панорамным остеклением

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 25 до 102 м²
- ➔ **Этажность**
от 6 до 12 этажей
- ➔ **Высота потолков**
2,85 м



Площадь участка, га	3,51	Количество жителей, человек	5 849
Общая площадь зданий, м²	241 910	Количество машино-мест, шт.:	
Площадь квартир, м²	176 578	• гостевые парковки вокруг дома	887
Количество квартир, шт.	3 442	• плоскостной платный паркинг	550

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

100%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир
99%



По количеству квартир
98%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

Массовый сегмент  г. Апрелевка, мкрн Мартеньяново-7

ЖК VESNA III

ЖК VESNA III – это завершающая часть масштабного проекта, расположенного в г. Апрелевке на Киевском шоссе. В настоящий момент ведется проектирование. Пять корпусов переменной этажности – это современные дома комфорт-класса, объединенные благоустроенным безопасным двором без машин. На территории комплекса предусмотрено размещение современных детских площадок для детей разных возрастов, а также спортивных площадок и беседок для отдыха.



▲ Комфортный квартал с развитой инфраструктурой



▲ Пространство комплекса с продуманным зонированием территории



▲ Лаконичные современные фасады



▲ Уютные кафе и магазины на первых этажах




▲ Придомовая территория и благоустройство комплекса в современном стиле

- ➔ **Старт продаж**
III кв. 2020 года
- ➔ **Окончание проектирования**
II кв. 2020 года
- ➔ **Начало строительства**
III кв. 2020 года
- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
II кв. 2022 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 24 до 88 м²
- ➔ **Этажность**
от 8 до 12 этажей
- ➔ **Высота потолков**
до 3 м



Площадь участка, га	4,01
Общая площадь зданий, м²	62 104
Площадь квартир, м²	42 409
Количество квартир, шт.	900
Площадь коммерческих помещений, м²	3 438
Количество жителей, человек	1 515
Количество машино-мест в наземном паркинге, шт.	184

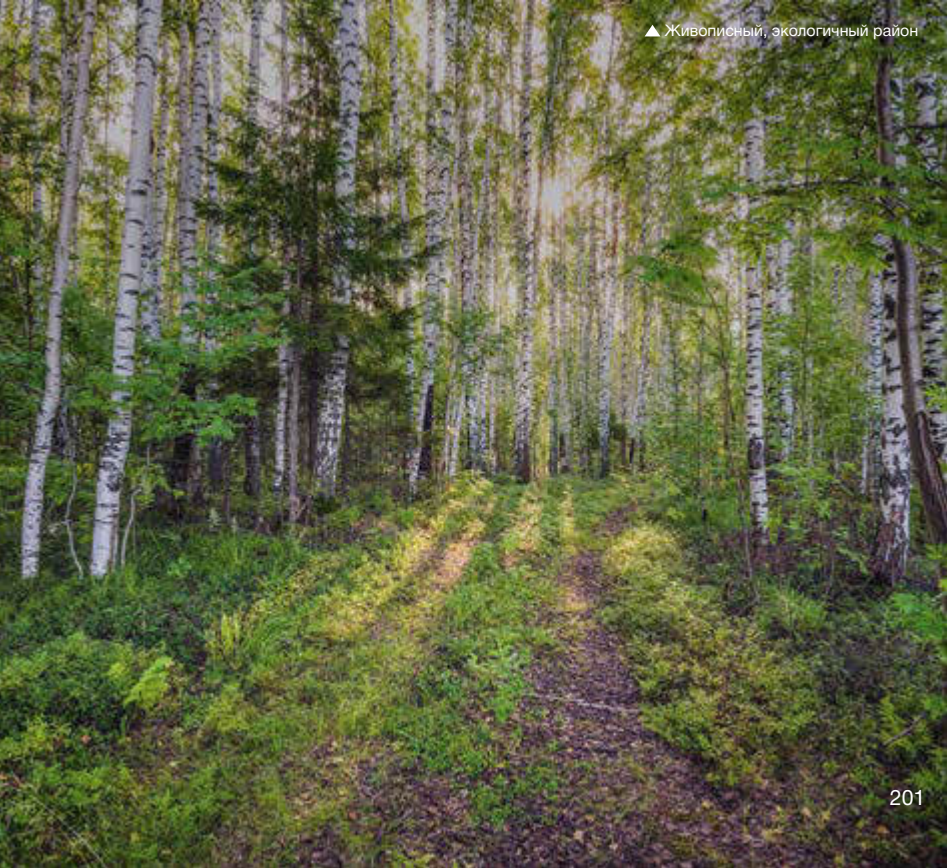
Комфорт-класс  Московская область, г.о. Ленинский, пос. Развилка


ЖК В ПОСЕЛКЕ РАЗВИЛКА

ЖК в поселке Развилка – это перспективный проект комфорт-класса, состоящий из двух 17-этажных корпусов, с собственным дошкольным образовательным учреждением на 90 мест, расположенный в поселке Развилка, в районе с развитой социальной и торговой инфраструктурой. На территории комплекса планируется устройство просторного закрытого внутреннего двора с ландшафтным дизайном, современными детскими и спортивными площадками.



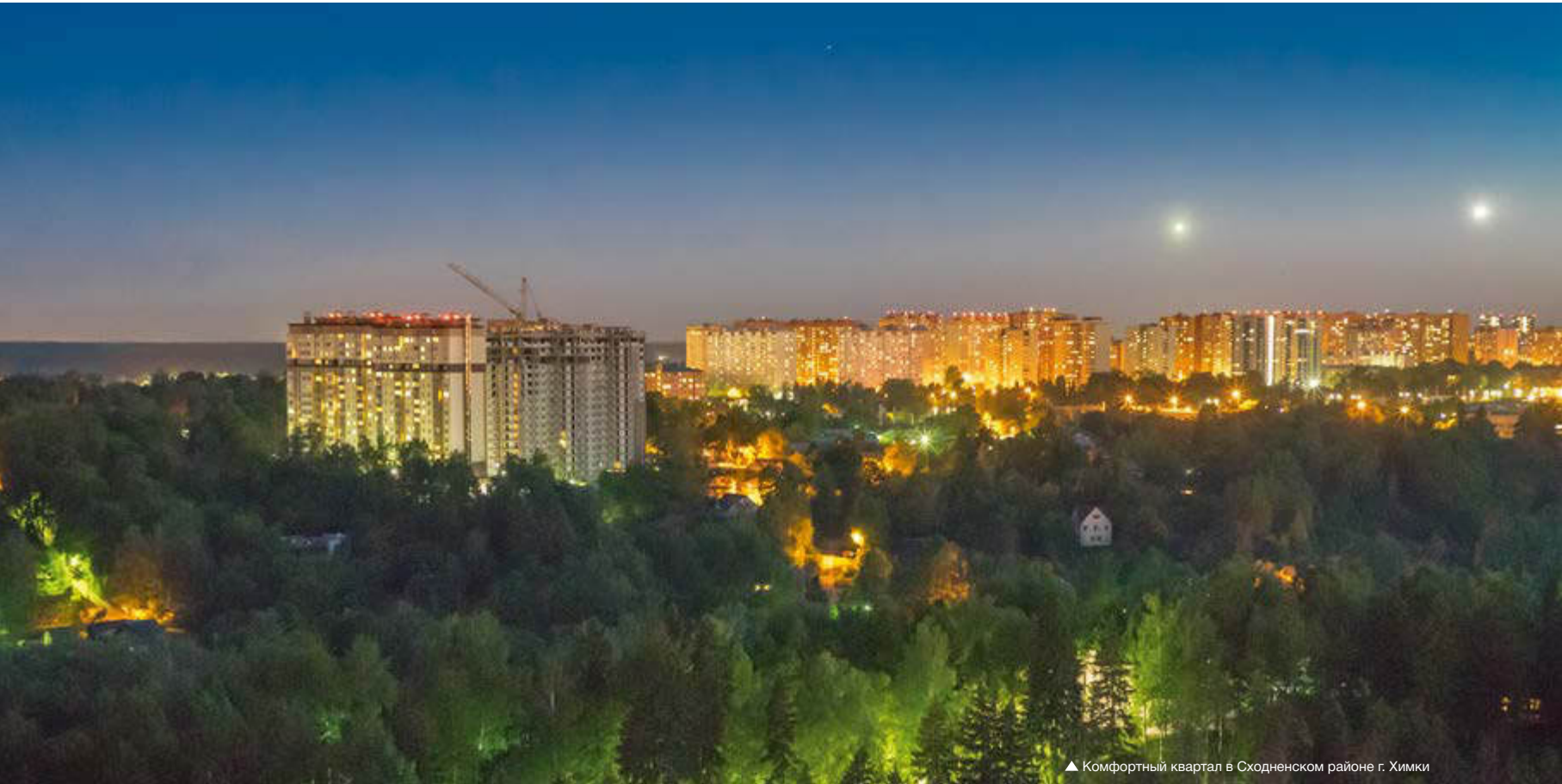
- ➔ **Сроки проектирования**
III кв. 2019 – II кв. 2021 года
- ➔ **Сроки строительства**
IV кв. 2020 – IV кв. 2022 года
- ➔ **Старт продаж**
IV кв. 2020 года
- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
IV кв. 2022 года
- ➔ **Площадь участка**
2,98 га



Комфорт-класс  г. Химки, мкрн Сходня, ул. Железнодорожная, д. 33

ЖК «АВЕНТИН»

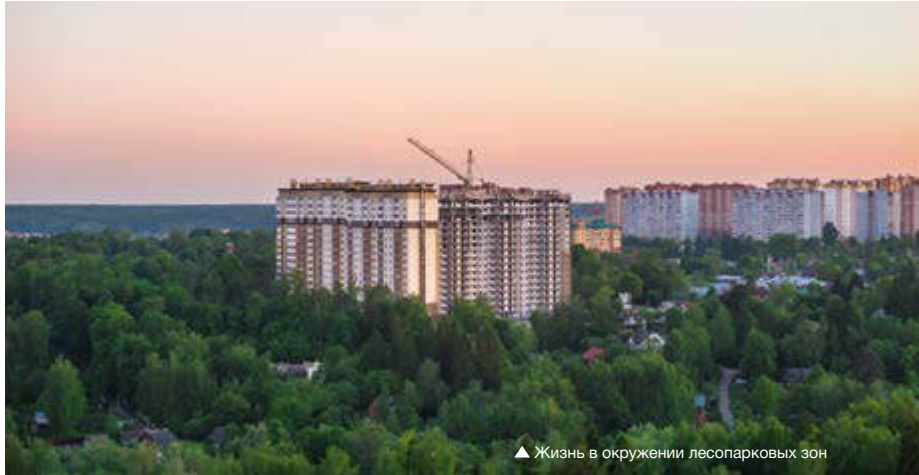
ЖК «Авентин» – прекрасное место для комфортной и спокойной жизни в окружении лесопарковых зон Подмосквья. Он расположен на северо-западе Московской области, в зеленом районе г. Химки. Квартал представляет собой три 17-этажных корпуса, которые органично вписываются в сложившуюся застройку микрорайона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



▲ Комфортный квартал в Сходненском районе г. Химки



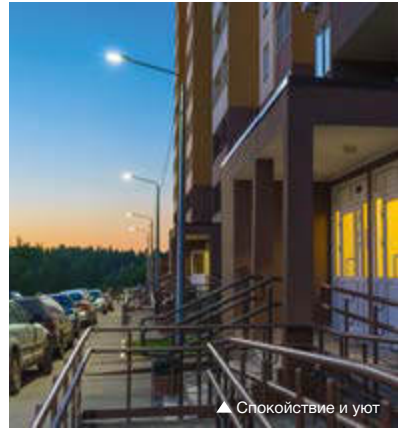
▲ Функциональное и красочное дворовое пространство



▲ Жизнь в окружении лесопарковых зон



▲ Прогулки по природным тропам

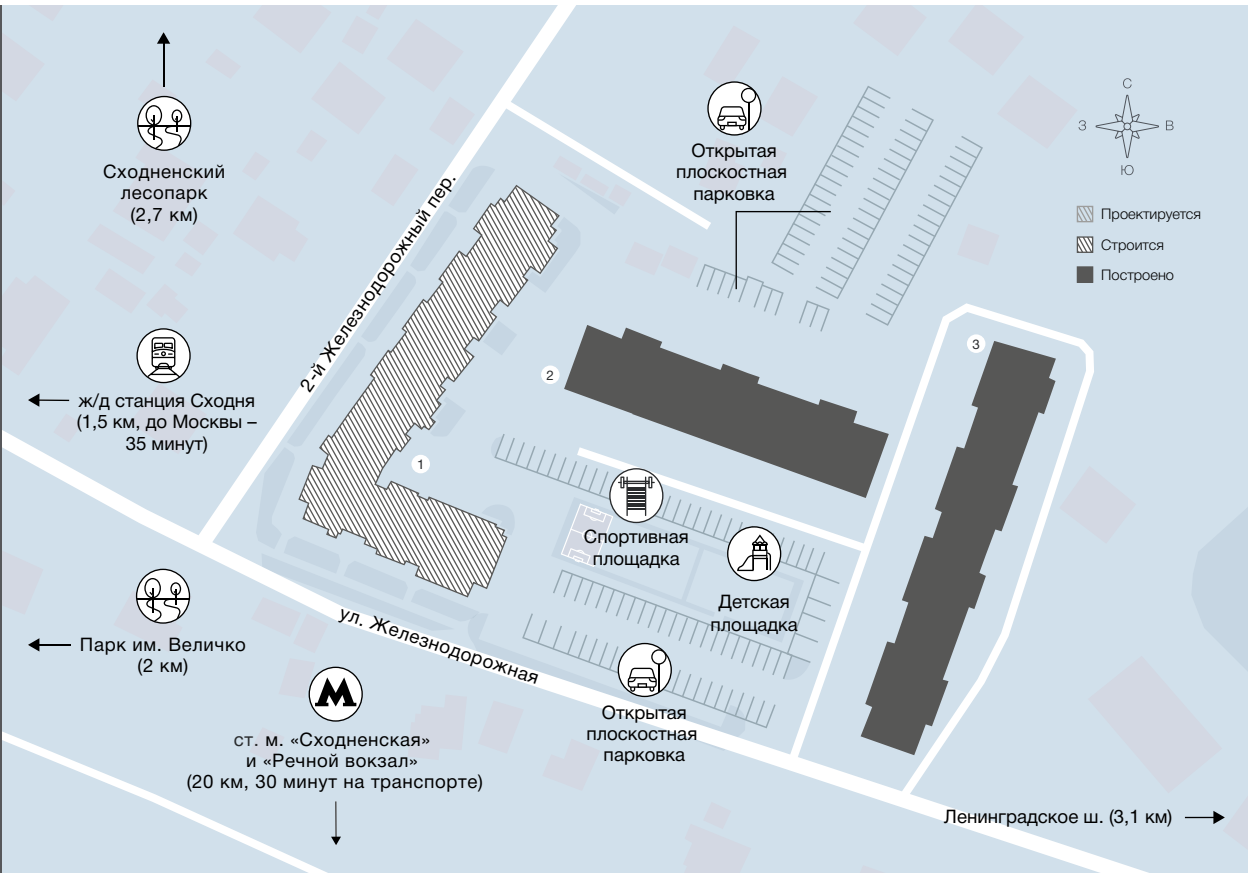


▲ Спокойствие и уют



▲ Ванные комнаты с окном

- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
Корпуса 2, 3 – введены в эксплуатацию
Корпус 1 – III кв. 2020 года
- ➔ **Площадь квартир**
от 23 до 87 м²
- ➔ **Этажность**
17 этажей
- ➔ **Высота потолков**
от 2,6 до 3,12 м



Площадь участка, га	1,16	Количество квартир, шт.	945
Общая площадь зданий, м²	67 205	Площадь коммерческих помещений, м²	976
Площадь квартир, м²	43 281	Количество жителей, человек	2 369

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

75%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир
94%



По количеству квартир
94%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ



▲ «Пестово». Коттеджный поселок бизнес-класса на берегу Пестовского водохранилища



▲ «Пестово». Коттеджный поселок бизнес-класса на берегу Пестовского водохранилища



▲ «Мартемьяново». Коттеджный поселок с готовыми домами



▲ Леса и река Десна в окружении

Премиум-класс  Наро-Фоминский р-н, д. Мартемьяново

ПОСЕЛОК «ПЕСТОВО»

Площадь поселка, га	150,66
Количество участков, шт.	428
Площадь благоустройства, га	29,86
Площадь коттеджей, м²	200–1 500
Площадь участков, соток	20–165
Количество жителей, человек	1 830

 Срок реализации: 2005–2019 годы

Коттеджный поселок «Пестово» расположен в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе на берегу одноименного водохранилища, открывающего возможность выхода в европейские акватории. На территории с ландшафтным дизайном в 150 га расположились особняки площадью от 200 до 1 500 м² со всеми коммуникациями. Внутренняя инфраструктура поселка включает благоустроенный пляж и оборудованный причал на 40 яхт. Поблизости – поля для игры в гольф и горнолыжный курорт, а также филиал престижной Ломоносовской школы.

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

100%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ

По площади квартир

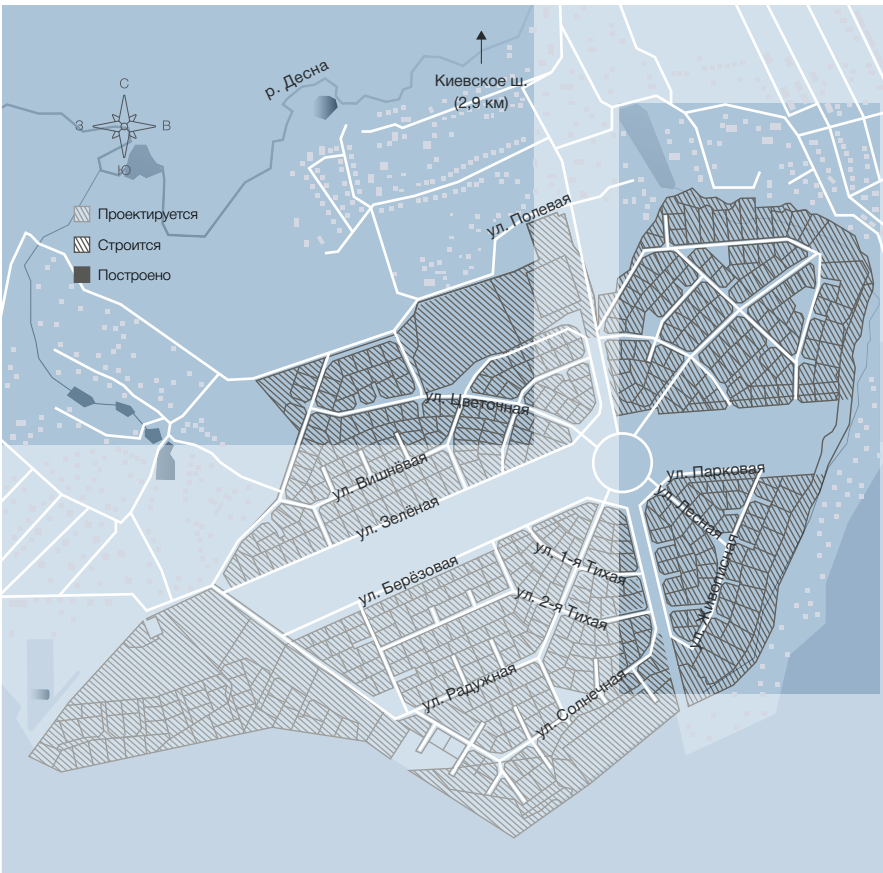
100%




▲ «Пестово». Коттеджный поселок бизнес-класса на берегу Пестовского водохранилища



▲ «Мартемьяново». Коттеджный поселок с готовыми домами



Бизнес-класс  г.о. Мытищи, д. Румянцево

ПОСЕЛОК «МАРТЕМЬЯНОВО»

Площадь поселка, га	230¹
Количество участков, шт.	558²
Площадь благоустройства, га	50³
Площадь коттеджей, м²	200–1 700
Площадь участков, соток	7–42
Количество жителей, человек	1 674

 Срок реализации: 2007–2014 годы

Коттеджный поселок «Мартемьяново», расположенный на правом берегу реки Десны в 30 км от Москвы по Киевскому шоссе – это уютные и технологичные жилые пространства, благоустроенная ландшафтная территория площадью 160 га с собственной парковой зоной, детским садом в окружении прудов и чистого подмосковного леса. Жители поселка могут пользоваться и ближайшей городской инфраструктурой г. Апрелевки, включающей частные и муниципальные образовательные учреждения, поликлиники, рестораны, фитнес-центры и магазины.

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА⁴

100%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ⁴


По площади квартир

99%



¹ Включая земли сельхозназначения, прилегающие к территории поселка. Без земель сельхозназначения – 160 га.
² По утвержденному ППТ.
³ С учетом дорог.
⁴ Данные на 31 декабря 2019 года.

¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

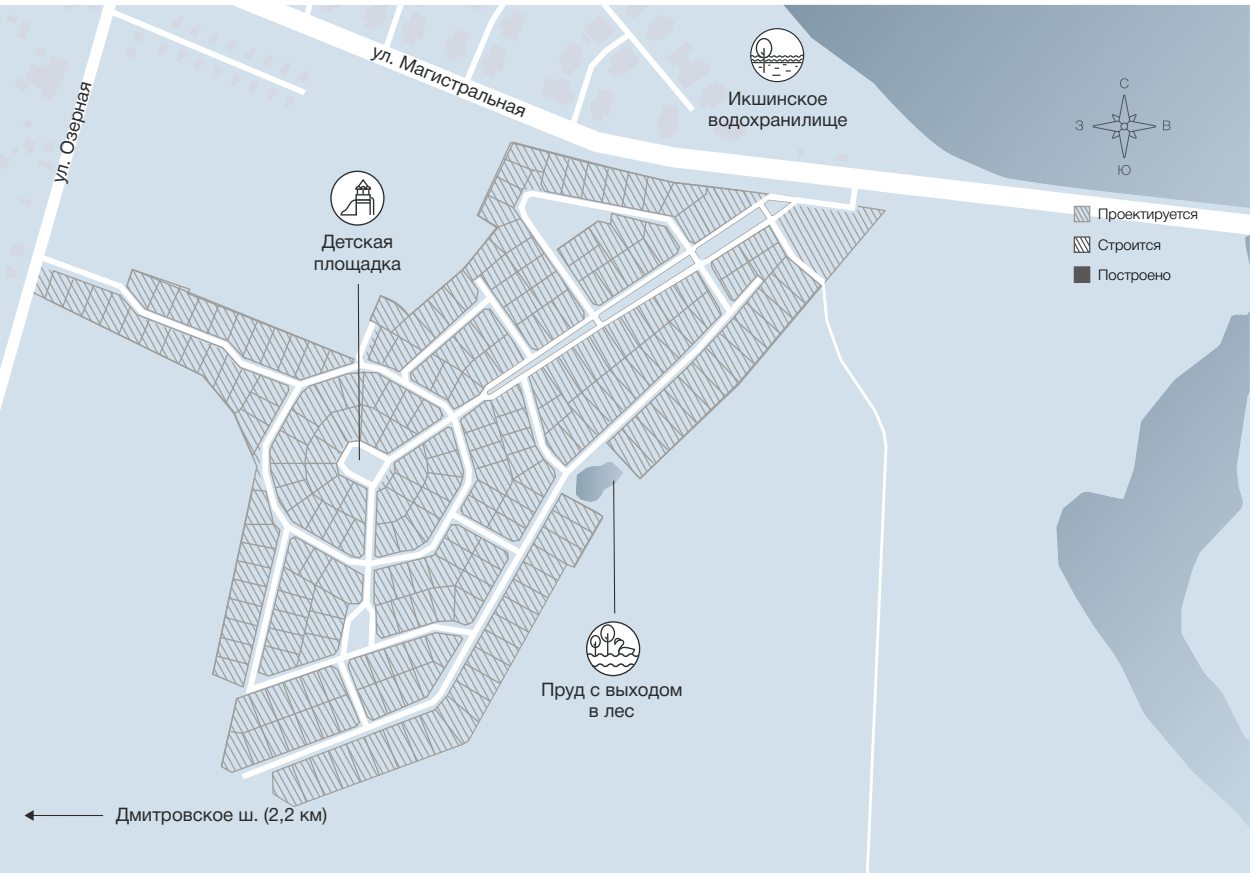
Бизнес-класс  г.о. Мытищи, д. Хлябово

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ХЛЯБОВО»

Новый коттеджный поселок ГК «Инград» расположится в 25 км от Москвы по Дмитровскому шоссе, непосредственно у Канала им. Москвы, в живописной природной зоне. Проект предполагает строительство готовых домов под ключ и с отделкой White Box. В рамках организации благоустройства будет реализовано озеленение общих зон, строительство детских площадок и иных элементов инфраструктуры.




- ➔ **Сроки реализации**
октябрь 2020 – декабрь 2025 года
- ➔ **Старт продаж**
октябрь 2020 года
- ➔ **Сроки проектирования**
март – декабрь 2020 года
- ➔ **Сроки строительства**
июнь – сентябрь 2020 года



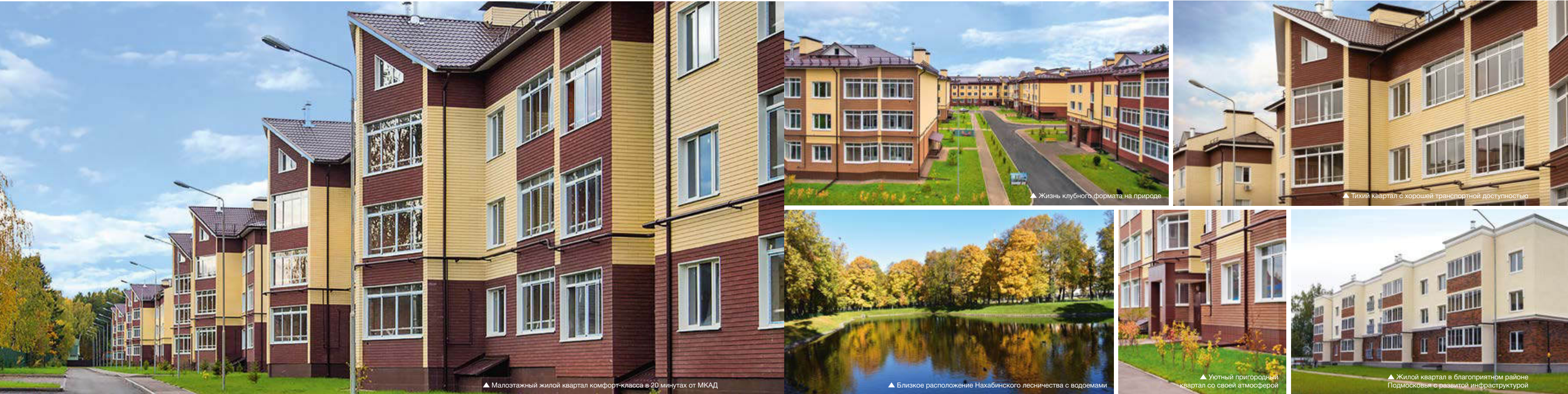
Площадь поселка, га	25,5
Количество участков, шт.	238
Площадь благоустройства, га	2,5
Площадь коттеджей, м²	110–190
Площадь участков, соток	6–13
Количество жителей, человек	595



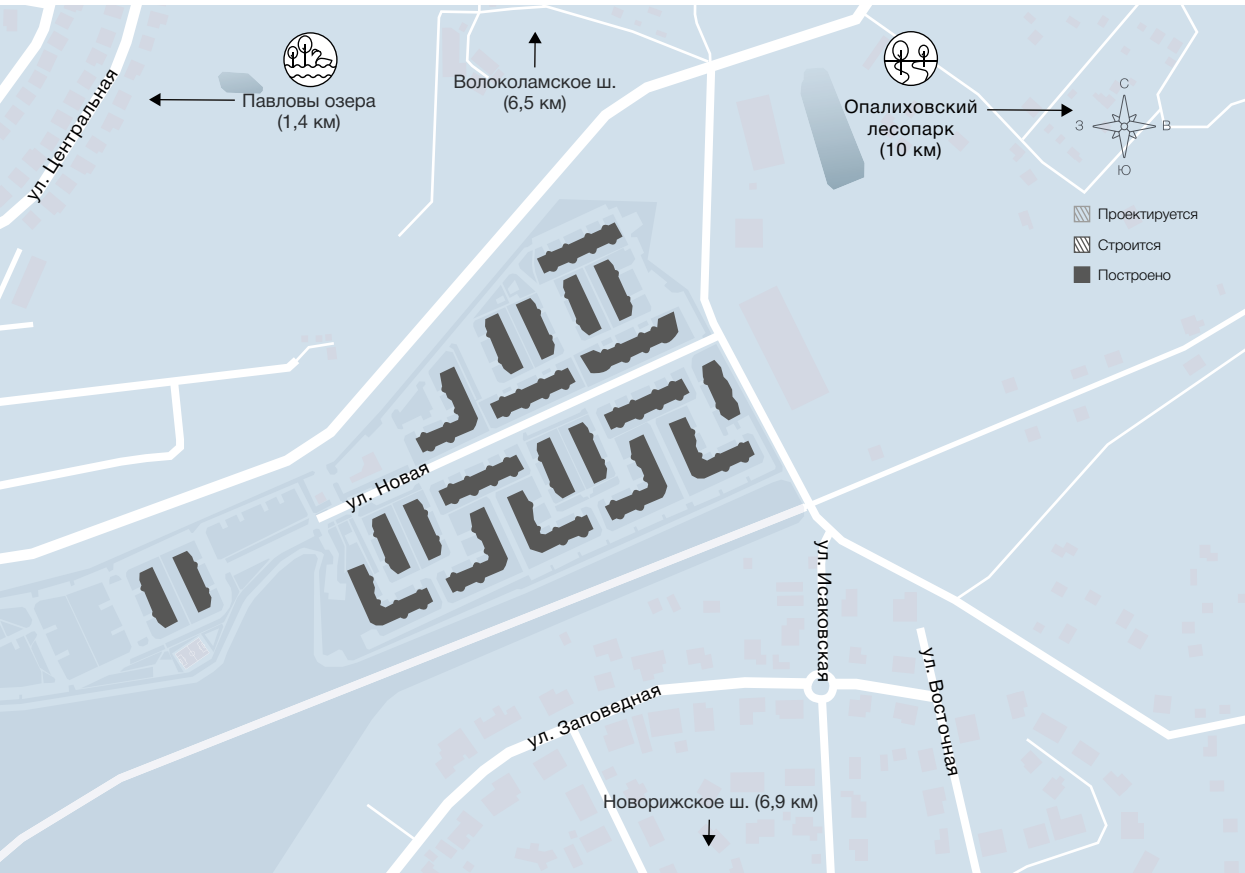
Массовый сегмент  Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, ул. Новая

ЖК «ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ»

ЖК «Павловский квартал» – это малоэтажный жилой квартал комфорт-класса в Истринском районе Московской области. Проект состоит из трехэтажных жилых корпусов, объектов инфраструктуры и коммерческих помещений, все дома введены в эксплуатацию. Жилой квартал находится в 23 км от МКАД, добраться до него можно по скоростному Новорижскому и Волоколамскому шоссе. Инфраструктура по соседству с жилым комплексом включает детские сады, школы, гимназии, магазины, кафе, бытовые услуги, развивающие студии, спортивные площадки и многое другое.



- ➔ **Ввод в эксплуатацию**
I кв. 2020 года
Введен в эксплуатацию
- ➔ **Площадь квартир**
от 38 до 89 м²
- ➔ **Этажность**
3 этажа
- ➔ **Высота потолков**
2,7 м



Площадь участка, га	17	Количество квартир, шт.	455
Общая площадь зданий, м²	65 183	Количество жителей, человек	2 151
Площадь квартир, м²	17 400		

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЕКТА¹

100%



ДОЛЯ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ¹

По площади квартир
89%



По количеству квартир
90%



¹ Данные на 31 декабря 2019 года.

Московская область, г.о. Мытищи, д. Ларёво

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ЛАРЁВО»

Комплексный проект развития индустриального парка «Ларёво» с общей дорожной и инженерной инфраструктурой планируется к реализации в 23 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Суммарная площадь продаваемых розничных земельных участков составит порядка 21 га, средняя площадь продаваемых лотов – 4,2 га. Помимо подготовленных участков промышленного назначения, в качестве опции покупателям будет предложено строительство производственно-складских зданий под ключ.



Суммарная продаваемая площадь, га	21–22
Средняя площадь продаваемых лотов, га	4,2

- **Продукт 1**
 - Прямая продажа земельного участка площадью 4,2 га
- **Продукт 2**
 - Строительство под ключ производственно-складского здания площадью 16 800 м² на земельном участке 4 га за счет покупателя с поэтапной оплатой (BTS)

Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2019 год	214
Приложение 2. Использование энергетических ресурсов	269
Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	270
Приложение 4. Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления	314
Приложение 5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	330

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ В СООТВЕТСТВИИ
С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА,
И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

СОДЕРЖАНИЕ

✓ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	215
Консолидированный отчет о финансовом положении	215
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	216
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	216
Консолидированный отчет о движении денежных средств	217
✓ ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	218
1 Описание деятельности	218
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности	218
3 Основные положения учетной политики	222
4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности	234
5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	234
6 Основные средства	235
7 Инвестиционная недвижимость	235
8 Запасы	237
9 Авансы выданные	238
10 Дебиторская задолженность	238
11 Прочие инвестиции	239
12 Денежные средства и их эквиваленты	239
13 Капитал	240
14 Убыток на акцию	240
15 Налог на прибыль	240
16 Кредиты и займы полученные	242
17 Кредиторская задолженность	244
18 Обязательства по договорам с покупателями	244
19 Резервы	244
20 Условные обязательства	245
21 Выручка	246
22 Себестоимость реализации	248
23 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	248
24 Финансовые доходы	248
25 Финансовые расходы	249
26 Прочие расходы, нетто	249
27 Операции со связанными сторонами	249
28 Сегментная информация	250
29 Финансовые инструменты и управление рисками	251
30 Приобретение дочернего предприятия	257
31 События после отчетной даты	257
32 Дочерние предприятия	258
33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	260
✓ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	262

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2019 год

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	1 424 383	226 694
Инвестиционная недвижимость	7	15 980 704	16 303 825
Отложенные налоговые активы	15	3 913 593	3 162 920
Дебиторская задолженность	10	91 103	411 164
Прочие инвестиции	11	1 693 816	273 814
Прочие внеоборотные активы		70 279	24 676
Итого внеоборотные активы		23 173 878	20 403 093
Оборотные активы			
Запасы	8	88 299 092	69 823 905
Авансы выданные	9	9 752 209	7 224 839
Дебиторская задолженность	10	3 246 713	1 590 417
Актив по договору	21	3 240 996	1 388 923
Авансовые платежи по налогу на прибыль		49 459	2 399
Прочие инвестиции	11	16 708 659	1 428 952
Денежные средства и их эквиваленты	12	17 313 235	15 083 860
Итого оборотные активы		138 610 363	96 543 295
ИТОГО АКТИВЫ		161 784 241	116 946 388
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	41 207 767	41 216 541
Добавочный капитал		46 223 672	46 226 078
Непокрытый убыток		(77 374 169)	(76 114 774)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		10 057 270	11 327 845
Неконтролирующая доля участия		(280 966)	(100 400)
ИТОГО КАПИТАЛ		9 776 304	11 227 445
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	2 722 681	1 786 178
Кредиты и займы полученные	16	72 131 657	41 303 700
Кредиторская задолженность	17	15 743 355	4 717 376
Обязательства по договорам аренды	16	607 659	21 099
Итого долгосрочные обязательства		91 205 352	47 828 353
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	16 786 958	19 648 207
Кредиторская задолженность	17	5 723 185	2 857 969
Обязательства по договорам с покупателями	18	33 971 350	33 297 220
Обязательства по договорам аренды	16	621 428	4 341
Текущие налоговые обязательства		674 089	198 042
Резервы	19	3 025 575	1 884 811
Итого краткосрочные обязательства		60 802 585	57 890 590
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		152 007 937	105 718 943
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		161 784 241	116 946 388
Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2020 года.			
Президент		Поселёнов П.А.	
Директор Департамента финансов		Барсуков П.Г.	

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	2019 ГОД	2018 ГОД
Выручка	21	56 808 827	24 544 234
Себестоимость реализации	22	(43 216 978)	(19 013 575)
Валовая прибыль		13 591 849	5 530 659
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	23	(7 286 503)	(5 185 803)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	(119 543)	(180 496)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости		(212 754)	(2 829)
Финансовые доходы	24	1 502 093	843 854
Финансовые расходы	25	(8 109 005)	(6 307 477)
Курсовые разницы		(832)	1 852
Прочие расходы, нетто	26	(283 572)	(150 413)
Убыток до налогообложения		(918 267)	(5 450 653)
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	15	(524 494)	437 263
Убыток за год		(1 442 761)	(5 013 390)
Убыток, относимый на:			
• собственников Компании		(1 253 339)	(4 916 385)
• неконтролирующую долю участия		(189 422)	(97 005)
Прочий совокупный доход		–	–
Общий совокупный доход за год		(1 442 761)	(5 013 390)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
• собственникам Компании		(1 253 339)	(4 916 385)
• неконтролирующей доле участия		(189 422)	(97 005)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	14	(30,43)	(119,28)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ	НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК	КАПИТАЛ, ПРИЧИТА-ЮЩИЙСЯ СОБСТВЕН-НИКАМ КОМПАНИИ	НЕКОНТРОЛИ-РУЮЩАЯ ДОЛЯ УЧАСТИЯ	ИТОГО КАПИТАЛ
Остаток на 1 января 2018 года		41 216 541	46 226 078	(71 198 389)	16 244 230	(3 395)	16 240 835
Убыток и общий совокупный доход за 2018 год		–	–	(4 916 385)	(4 916 385)	(97 005)	(5 013 390)
Остаток на 31 декабря 2018 года		41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445
Убыток и общий совокупный доход за 2019 год		–	–	(1 253 339)	(1 253 339)	(189 422)	(1 442 761)
Выкуп собственных акций	13	(8 774)	(2 406)	–	(11 180)	–	(11 180)
Прочие операции с акционерами		–	–	(6 056)	(6 056)	8 856	2 800
Остаток на 31 декабря 2019 года		41 207 767	46 223 672	(77 374 169)	10 057 270	(280 966)	9 776 304

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	2019 ГОД	2018 ГОД
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		51 766 265	46 109 279
Денежные платежи поставщикам		(46 760 137)	(31 851 966)
Выплаты персоналу		(2 135 261)	(1 420 993)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(1 257 295)	(958 670)
Уплата налога на прибыль		(154 607)	(43 101)
Чистое приобретение земельных участков		(1 543 364)	–
Проценты уплаченные		(6 648 126)	(6 070 304)
Прочие платежи		(195 362)	(448 145)
Чистое (использование)/поступление денежных средств в / от операционной деятельности		(6 927 887)	5 316 100
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(20 120 389)	(4 695 998)
Поступления от погашения выданных займов		9 909 718	4 548 800
Приобретение ценных бумаг		(6 142 640)	–
Полученные проценты		1 266 888	391 610
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		117 237	61 951
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(284 450)	(106 037)
Поступления от продажи основных средств		12 622	3 102
Размещение долгосрочных депозитов в банках		(1 640 000)	–
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		103 985	–
Чистое (использование)/поступление денежных средств в / от инвестиционной деятельности ¹		(16 777 029)	203 428
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по обязательствам по аренде		(564 876)	(8 473)
Привлечение кредитов и займов		29 238 550	72 789 025
Погашение кредитов и займов		(22 683 053)	(83 069 781)
Размещение облигационного займа		20 000 000	20 000 000
Выкуп собственных облигаций		(2 496 307)	(2 446 580)
Продажа собственных облигаций		2 443 583	–
Выкуп собственных акций		(11 180)	–
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		25 926 717	7 264 191
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		25	59
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 221 826	12 783 778
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	15 083 860	2 338 921
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	12	7 549	(38 839)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	17 313 235	15 083 860

¹ В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 13 277 357 тыс. руб. (в 2018 году: 0 тыс. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ – 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА

1 ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее – «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

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

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы (Примечание 31).

2 ОСНОВЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2.5.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 7;
- Запасы – Примечание 8;
- Дебиторская задолженность – Примечание 10;
- Прочие инвестиции – Примечание 11;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 15;
- Резерв на завершение строительства – Примечание 19;
- Условные обязательства – Примечание 20;
- Выручка – Примечание 21.

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 7;
- Финансовые инструменты – Примечание 29;
- Приобретение дочернего предприятия – Примечание 30.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

Ряд новых стандартов вступает в силу с 1 января 2019 года, однако они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Группа арендует активы, в основном офисное здание и земельные участки под строительные проекты.

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

Переход

Группа при переходе использовала модифицированный ретроспективный подход. Следовательно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – то есть, она представлена, согласно отчетности, за предыдущий период, в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

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

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. При переходе суммы, переданных за приобретение дочерних обществ, классифицированных как покупка актива, владевших земельными участками на правах долгосрочной аренды в актив права пользования не были включены в целях раскрытий. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КРМФО (IFRIC) 4, не переоценивались. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

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

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

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

Группа протестировала активы в форме права пользования на предмет обесценения на дату перехода на МСФО (IFRS) 16 и пришла к заключению, что признаки обесценения активов в форме права пользования отсутствуют.

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

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

Группа представила активы в форме права пользования в составе основных средств по той же статье отчетности, по которой она представляла собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам и в составе запасов, в части учета земельных участков под строительные проекты.

Таким образом, при переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде с использованием процентной ставки 12%, без признания эффекта на нераспределенную прибыль. В результате перехода на МСФО 16 были сделаны следующие корректировки:

(в тысячах российских рублей)	1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	737 577
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов	1 158 249
Обязательства по аренде в составе кредиторской задолженности	1 895 826

Влияние за период

В результате первого применения МСФО (IFRS) 16, в отношении договоров аренды, которые ранее классифицировались в качестве операционной аренды, Группа признала активы в форме права пользования в составе основных средств:

(в тысячах российских рублей)	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (ЗДАНИЯ)
Остаток на 1 января 2019 года	737 577
Поступление	182 554
Амортизация за период	(174 295)
Остаток на 31 декабря 2019 года	745 836

Движение активов в форме права пользования, включенного в состав запасов представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД
Остаток на 1 января	1 158 249
Поступления	2 431 471
Модификация	(276 791)
Списание в себестоимость реализации по степени готовности	(296 989)
Остаток на 31 декабря	3 015 940

Информация об обязательствах по аренде представлена в Примечании 16.

Существенные положения учетной политики

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

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

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

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

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

а списываются по проценту готовности объекта строительства. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются сроком на 5 лет согласно оценке срока аренды.

Группа как арендодатель

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

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

3 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

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

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

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

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

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

Объединение бизнеса

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

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Утрата контроля

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

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Неконтролирующая доля участия

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

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

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

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

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

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

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

Обменный курс

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

	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Российский рубль/Доллар США	61,9057	69,4706
Российский рубль/Евро	69,3406	79,4605

3.3 Финансовые инструменты

3.3.1 Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

3.3.2 Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.
- Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:
- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов
Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием, а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов.

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной сумме, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы учета:

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долевыe инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так Группой по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости

с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

3.3.3 Прекращение признания

Финансовые активы

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

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

3.3.4 Обесценение

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

- Денежные средства и депозиты в банках;
- Дебиторская задолженность по амортизированной стоимости и активы по договору;
- Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости.

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

- рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody's и Standard and Poor's;
- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе финансовой информации о контрагентах, истории платежей и сравнительной информации из внешних источников;
- по прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики списания дебиторской задолженности за последние два года.

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более 180 дней;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/ дебитора.

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

Значительное повышение кредитного риска

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

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

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

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 90 дней.

Определение понятия «дефолт»

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

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 180 дней.

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

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

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

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

3.3.5 Взаимозачет активов и обязательств

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

3.4 Акционерный капитал

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

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

Собственные акции, выкупленные у акционеров

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

Дивиденды

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

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

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

Прибыль/(убыток) на акцию

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

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

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

3.5 Основные средства

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

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

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

	СРОК ПОЛЕЗНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (КОЛ-ВО ЛЕТ)
Здания	20–40
Сооружения	5–10
Машины и оборудование	5–20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3–7

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

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

3.7 Аренда

Учетная политика, применяемая до 1 января 2019 года

Финансовая аренда

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

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

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

Операционная аренда

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

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

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

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

3.8 Запасы

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

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

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

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

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

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления. В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично объектам социальной инфраструктуры, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

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

3.9 Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

3.10 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Помимо земельных участков, Группа возводит коммерческие площади в рамках своих строительных проектов, которые планирует сдавать в аренду самостоятельно. Такие объекты признаются по себестоимости строительства за вычетом резерва под обесценение до тех пор, пока не становится возможным определение их справедливой стоимости, как правило, с использованием доходного метода.

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

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

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

3.11 Резервы

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

Резерв по налоговым обязательствам

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

Обременительные договоры

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

Судебные иски

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

Гарантийные обязательства

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

Резерв на завершение строительства

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

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

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

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

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

3.12 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

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

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

Пенсионные обязательства

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

3.13 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент финансирования, отражающего цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

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

Цена сделки для расчёта выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

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

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки.

Выручка по договорам аренды

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров аренды.

3.14 Финансовые доходы и расходы

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

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам полученным, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

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

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

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

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

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

3.15 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

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

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

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

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

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

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

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Сегментная отчетность

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

3.17 Операции со связанными сторонами

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

4 ИЗМЕНЕНИЯ В ПРЕДСТАВЛЕНИИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В течение 2019 года Группа незначительно изменила классификацию в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе между следующими статьям: финансовые доходы, финансовые расходы и прочие доходы и расходы. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает более надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

5 ПРИМЕНЕНИЕ НОВЫХ И ПЕРЕСМОТРЕННЫХ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИЙ

Два новых стандарта вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

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

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО
- Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3).
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Продажа активов или их распределение между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS)10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»).

6 ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

(в тысячах российских рублей)	ЗДАНИЯ	СООРУЖЕНИЯ	ТРАНСПОРТ, МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	МЕБЕЛЬ И ОФИСНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	НЕЗАВЕР- ШЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	ИТОГО
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2018 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Поступления	44 678	100	11 189	41 185	65	97 217
Выбытия	–	–	(2 583)	(21 450)	(122)	(24 155)
Остаток на 31 декабря 2018 года	127 821	18 310	40 701	160 250	320 454	667 536
Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	737 577	–	–	–	–	737 577
Остаток на 1 января 2019 года	865 398	18 310	40 701	160 250	320 454	1 405 113
Поступления	349 115	493	29 344	115 696	272	494 920
Выбытия	(14 469)	(58)	(308)	(2 631)	–	(17 466)
Приобретение дочерних компаний	8 008	2 598	97 552	79 256	–	187 414
Перевод из готовой продукции	62 978	–	–	–	–	62 978
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 271 030	21 343	167 289	352 571	320 726	2 132 959
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2018 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Начисление за год	15 787	3 197	6 825	36 767	–	62 576
Выбытия	–	–	(1 103)	(18 954)	–	(20 057)
Остаток на 31 декабря 2018 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Начисление за год	207 560	2 131	15 643	51 458	–	276 792
Выбытия	(6 818)	–	(237)	(2 003)	–	(9 058)
Остаток на 31 декабря 2019 года	219 830	17 583	33 710	117 064	320 389	708 576
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2018 года	108 733	2 858	22 397	92 641	65	226 694
На 31 декабря 2019 года	1 051 200	3 760	133 579	235 507	337	1 424 383

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

7 ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования, а также коммерческой недвижимостью социального назначения в введенных в эксплуатацию домах сдаваемых в аренду.

На 31 декабря 2019 года Группа владела 16 200 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2018 г.: 16 388 га в Московской области).

(в тысячах российских рублей)	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ИТОГО
Остаток на 1 января 2018 года	16 429 160	65 360	16 494 520
Выбытия	(10 199)	–	(10 199)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(185 516)	5 020	(180 496)
Остаток на 31 декабря 2018 года	16 233 445	70 380	16 303 825
Выбытия	(385 593)	(50 280)	(435 873)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(119 443)	(100)	(119 543)
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	–	245 521	245 521
Перевод в земельные участки в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	(13 226)	–	(13 226)
Остаток на 31 декабря 2019 года	15 715 183	265 521	15 980 704

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА		31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА		КАТЕГОРИЯ
	ПЛОЩАДЬ, ГА	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, ТЫС. РУБ.	ПЛОЩАДЬ, ГА	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ, ТЫС. РУБ.	
Мытищинский р-н, Московская область	479	5 511 298	504	5 532 395	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 398	2 830 005	6 561	3 032 599	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 096	3 076 480	9 096	3 104 151	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 024 900	199	3 124 200	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 272 500	28	1 440 100	ЗНП
Итого	16 200	15 715 183	16 388	16 233 445	

По состоянию на 31 декабря 2019 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 715 699 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 880 150 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2019 года Группа понесла операционные расходы в размере 98 494 тыс. руб. (2018 г.: 95 297 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости.

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2019 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

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

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

ДОПУЩЕНИЕ	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	15%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 29% до + 15%	В диапазоне от – 22% до + 8%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2020 – 2032 гг.	4% рост в 2019 – 2031 гг.

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

- если бы цена продажи сравнимых земельных участков стала бы выше/ниже на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 041 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 2 064 млн руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 427 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 1 641 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 584 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 604 млн руб.).

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

8 ЗАПАСЫ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018ГОДА
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	51 596 829	37 633 964
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	31 291 106	29 810 399
Готовая продукция	4 506 135	2 326 169
Строительные материалы и инвентарь	816 945	–
Прочие запасы	88 077	53 373
Итого запасы	88 299 092	69 823 905

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

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
По себестоимости	78 332 593	58 785 038
По чистой цене продажи	9 966 499	11 038 867
Итого	88 299 092	69 823 905

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

В июле 2019 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Южном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 1 972 546 тыс. руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 422 тыс. руб. и 769 488 тыс. руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы. Также в результате сделки были приняты финансовые обязательства, полученные от связанных сторон (Примечании 16).

Также во втором полугодии 2019 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Северном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 8 385 153 тыс. руб. Обязательство, возникшее в рамках сделки отражено в Примечании 17.

В 2018 году Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы и в г. Химки, а также земельные участки под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 100% долей в компаниях. Общая стоимость признанных в результате сделок составила 9 915 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 866 210 тыс. руб. полученные по программе Trade-In (31 декабря 2018 г.: 101 800 тыс. руб.).

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

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

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2019 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 11,5% до 19% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта (2018: от 18% до 20%).

Обесценение запасов на 31 декабря 2019 года составило 2 609 767 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 3 229 431 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года запасы балансовой стоимостью 40 238 380 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 31 837 173 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

9 АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Авансы выданные поставщикам	9 832 777	7 265 032
За вычетом резерва под обесценение авансов	(80 568)	(40 193)
Итого авансы выданные	9 752 209	7 224 839

10 ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Финансовые активы		
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	231 822	533 979
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(140 719)	(122 815)
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	91 103	411 164
Торговая дебиторская задолженность	1 670 045	1 157 071
Прочая дебиторская задолженность	1 004 529	448 810
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(173 690)	(154 792)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	2 500 884	1 451 089
Итого финансовые активы	2 591 987	1 862 253
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	217 815	94 992
Авансовые платежи по прочим налогам	355 861	29 812
Расходы будущих периодов	172 153	14 524
Итого нефинансовые активы	745 829	139 328
Итого дебиторская задолженность	3 337 816	2 001 581

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков из состава инвестиционной недвижимости, возникшую в предыдущие годы и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанным договорам по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 91 103 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2018 г.: 411 164 тыс. руб.).

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

11 ПРОЧИЕ ИНВЕСТИЦИИ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Внеоборотные активы		
Займы выданные	59 894	285 735
Долгосрочный депозит	1 646 698	–
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 776)	(11 921)
Оборотные активы		
Займы выданные	11 403 811	1 601 073
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(839 141)	(172 121)
Итого инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	12 258 486	1 702 766
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки		
Оборотные активы		
Корпоративные облигации	6 143 989	–
Итого инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки	6 143 989	–
Итого прочие инвестиции	18 402 475	1 702 766

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 6.86% и 8.33% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

Долгосрочный депозит в составе внеоборотных активов размещен под процентную ставку 7.3% годовых до 17 февраля 2021 года в банке с рейтингом BBB по международной шкале Fitch Ratings.

В декабре 2019 года Группа приобрела облигационный займ связанной стороны на сумму 6 134 297 тыс. руб. с фиксированной ставкой по первому купону, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года – 8.25%. Корпоративные облигации учтены по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость облигаций существенно не отличается от номинальной.

Группа классифицировала облигационный займ в категорию инвестиций, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, поскольку целью удержания данной инвестиции является ее последующая ожидаемая продажа.

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

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

12 ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Краткосрочные депозиты в банках	15 029 579	14 372 838
Текущие счета в банках	2 314 654	749 628
Касса	293	233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 291)	(38 839)
Итого денежные средства и их эквиваленты	17 313 235	15 083 860

По состоянию на 31 декабря 2019 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 1% – 5.85% годовых (31 декабря 2018 г.: рублевые депозиты под 4.3-8% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BB по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 31 декабря 2019 года 13 274 552 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 901 507 тыс. руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Эскроу счета	13 277 357	–

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

13 КАПИТАЛ

Уставный капитал

(в тысячах российских рублей)	КОЛИЧЕСТВО АКЦИЙ В ОБРАЩЕНИИ (ШТУК)	ОБЫКНОВЕННЫЕ АКЦИИ	ИТОГО
На 31 декабря 2018 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
На 31 декабря 2019 года	41 207 767	41 207 767	41 207 767
ОБЫКНОВЕННЫЕ АКЦИИ			
КОЛИЧЕСТВО АКЦИЙ (ШТ.)		2019 ГОД	2018 ГОД
В обращении на начало года		41 216 541	41 216 541
Выпущены		–	–
Выкупленные собственные акции		(8 774)	–
В обращении на конец года		41 207 767	41 216 541

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2018 г.: 45 216 541 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2018 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

14 УБЫТОК НА АКЦИЮ

БАЗОВЫЙ И РАЗВОДНЕННЫЙ УБЫТОК НА АКЦИЮ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ ЧИСЛО АКЦИЙ, НАХОДЯЩИХСЯ В ОБРАЩЕНИИ В ТЕЧЕНИЕ ПЕРИОДА	УБЫТОК ЗА ГОД, ПРИНАДЛЕЖАЩИЙ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ (ТЫС. РУБ.)	УБЫТОК НА АКЦИЮ (РУБ.)
За год, закончившийся 31 декабря 2019 года	41 191 241	(1 253 339)	(30,43)
За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	41 216 541	(4 916 385)	(119,28)

15 НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Текущие расходы по налогу на прибыль	382 204	15 123
(Высвобождение) / создание резерва по налогу на прибыль	(73 112)	12 519
Расход/(доход) по отложенному налогу	215 402	(464 905)
Налог на прибыль	524 494	(437 263)

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12.5% и 26.5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2019 год

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	%	2018 ГОД	%
Убыток до налогообложения	(918 267)	100	(5 450 653)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(183 653)	(20)	(1 090 131)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	731 885	80	840 316	15
Резерв по отложенному налоговому активу	30 879	3	(275 124)	(5)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	18 495	2	75 157	1
(Высвобождение) / создание резерва по налогу на прибыль	(73 112)	(8)	12 519	1
Налог на прибыль	524 494	57	(437 263)	(8)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

(в тысячах российских рублей)	1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА		ОТНЕСЕНО НА СЧЕТ ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКА	РЕЗУЛЬТАТ ОТ ПРИОБРЕТЕ- НИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	РЕЗУЛЬТАТ ОТ ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	154 809	–	(204 522)	(1 018)	–	–	(50 731)
Прочие внеоборотные активы	–	(1 296)	89	–	–	–	(1 207)
Инвестиционная недвижимость	–	(1 561 027)	(46 445)	–	–	–	(1 607 472)
Запасы	2 541 155	–	5 489 766	(6 687)	24 396	8 048 630	–
Кредиты и займы полученные	–	(3 405)	(77 604)	–	–	–	(81 009)
Кредиторская задолженность	–	(2 907 587)	(4 541 180)	68	(9 971)	–	(7 458 670)
Дебиторская задолженность	1 663 379	–	(1 306 156)	(20 854)	–	336 369	–
Актив по договору	–	(814 410)	(260 018)	–	–	–	(1 074 428)
Прочие инвестиции	–	(114 043)	284 130	–	–	170 087	–
Денежные средства и их эквиваленты	465	–	4 987	–	–	5 452	–
Перенесенные убытки прошлых лет	2 418 702	–	441 551	43 638	–	2 903 891	–
Итого налоговые активы/(обязательства)	6 778 510	(5 401 768)	(215 402)	15 147	14 425	11 464 429	(10 273 517)
Взаимозачет	(3 615 590)	3 615 590	–	–	–	(7 550 836)	7 550 836
Чистые налоговые активы/(обязательства)	3 162 920	(1 786 178)	(215 402)	15 147	14 425	3 913 593	(2 722 681)

(в тысячах российских рублей)	1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА		ОТНЕСЕНО НА СЧЕТ ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКА	ЭФФЕКТ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ IFRS 9 И IFRS 15	РЕЗУЛЬТАТ ОТ ПРИОБРЕТЕ- НИЯ И ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	122 733	–	71 192	–	(39 116)	154 809	–
Прочие внеоборотные активы	–	(1 341)	45	–	–	–	(1 296)
Инвестиционная недвижимость	–	(1 542 707)	(18 320)	–	–	–	(1 561 027)
Запасы	1 422 295	–	1 095 282	11 821	11 757	2 541 155	–
Кредиты и займы полученные	–	(16 844)	13 439	–	–	–	(3 405)
Кредиторская задолженность	–	(1 251 518)	(1 615 663)	(47 371)	6 965	–	(2 907 587)
Дебиторская задолженность	429 287	–	1 224 129	9 967	(4)	1 663 379	–
Актив по договору	–	–	(814 410)	–	–	–	(814 410)
Прочие инвестиции	28 020	–	(200 986)	58 923	–	–	(114 043)
Денежные средства и их эквиваленты	–	(615)	27	1 053	–	465	–
Перенесенные убытки прошлых лет	1 641 789	–	710 170	–	66 743	2 418 702	–
Итого налоговые активы/(обязательства)	3 644 124	(2 813 025)	464 905	34 393	46 345	6 778 510	(5 401 768)
Взаимозачет	(1 218 127)	1 218 127	–	–	–	(3 615 590)	3 615 590
Чистые налоговые активы/(обязательства)	2 425 997	(1 594 898)	464 905	34 393	46 345	3 162 920	(1 786 178)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2019 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли в налоговом учете.

В связи с наличием разночтений в трактовке норм налогового законодательства, величина потенциальных расходов может существенно варьироваться, в том числе в части оценки операций между компаниями Группы, в 2019 году Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 18 495 тыс. руб. (2018 г.: 1 424 730 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 8 732 838 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 5 592 762 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

16 КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

(в тысячах российских рублей)	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА	ГОД ПОГАШЕНИЯ	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2021-2025	20 229 390	16 041 429
Банковские кредиты	9,00%-17,00%	2021-2023	3 149 406	5 266 118
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая ¹	2022-2023	11 264 281	–
Облигационные займы	плавающая	2021-2024	37 488 580	19 996 153
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			72 131 657	41 303 700

(в тысячах российских рублей)	ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА	ГОД ПОГАШЕНИЯ	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Займы	0%-7,00%	2020	498	6 012
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2020	1 324 176	1 600 907
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2020	34 565	5 127 616
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая ¹	2020	35 619	–
Облигационные займы	плавающая	2020	15 392 100	12 913 672
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			16 786 958	19 648 207
Итого кредиты и займы полученные			88 918 615	60 951 907

По состоянию на 31 декабря 2019 года средневзвешенная ставка привлечения составила 8.67% (31 декабря 2018г.: 10.98%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

По состоянию на 31 декабря 2019 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 7) и запасы (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2019 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 60 851 765 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 934 323 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года остаток по облигационным займам составил 52 880 679 тыс. руб., выпущенными в 2017-2019 гг. на сумму 55 000 000 тыс.руб., с плавающей ставкой купона 8.75-9 % годовых, с учетом выкупленных Группой в сумме 2 502 995 тыс. руб.:

- в декабре 2019 года Группа выпустила четвертый облигационный займ серии 002P-01 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ +2.5%) и с офертой 21 декабря 2021 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года – 8.75%. В декабре 2019 года компанией Группы были выкуплены облигации на сумму 2 495 807 тыс. руб.;
- в декабре 2018 года Группа выпустила третий облигационный займ серии БО-001P-02 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ +2.5%) и с офертой 8 декабря 2023 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года – 9% (ключевая ставка ЦБ РФ + 2.5%);
- в 2017 году Группа выпустила два облигационных займа с плавающей ставкой купона на сумму 5 000 000 тыс. руб. и 10 000 000 тыс. руб., с офертой 24 марта 2020 года и 20 ноября 2020 года соответственно. Ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 8.75% (ключевая ставка ЦБ РФ +1.75%) и 9% (ключевая ставка ЦБ РФ + 2.5%) соответственно.

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

(в тысячах российских рублей)	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ (ИСКЛЮЧАЯ ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ)	ОБЛИГАЦИИ	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ
На 31 декабря 2018 года	26 693 909	32 556 417	25 440
Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	–	–	1 895 826
На 1 января 2019 года	26 693 909	32 556 417	1 921 266
Привлечение кредитов и займов	29 238 550	–	–
Размещение облигационного займа	–	20 000 000	–
Продажа облигационного займа	–	2 443 583	–
Погашение кредитов и займов	(22 683 053)	–	–
Выкуп облигационного займа	–	(2 496 307)	–
Платежи по обязательствам по аренде	–	–	(564 876)
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	6 555 497	19 947 276	1 356 390
Изменения в связи с приобретением актива	1 482 419	–	–
Корректировка долгосрочных кредитов, возникших с экономии по начислению процентов, в рамках эскроу финансирования	(379 691)	–	–
Прочие изменения			
Новые договоры аренды	–	–	8 925
Проценты по обязательствам по аренде	–	–	140 563
Модификация обязательства по договорам аренды	–	–	(276 791)
Прочие неденежные изменения	15 147	–	–
Итого прочие изменения	15 147	–	(127 303)
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2019 года	34 367 281	52 503 693	1 229 087

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 2 047 641 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 1 701 581 тыс. руб.).

В приведенной таблице представлена информация об обязательствах по договорам аренды:

Обязательства по договорам аренды

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	607 659	21 099
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	621 428	4 341
Итого обязательства по договорам аренды	1 229 087	25 440

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 29.

¹ В течение 2019 года Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку 9.2%-10.5% и льготную ставку 4%, применяемую к осудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения их над осудной задолженностью ставка ограничивается.

17 КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Обязательства по инвестиционному договору		
Торговая долгосрочная кредиторская задолженность	6 576 063	–
Итого обязательства по инвестиционному договору	6 576 063	–
Финансовые обязательства		
Торговая долгосрочная кредиторская задолженность	9 167 292	4 717 376
Торговая краткосрочная кредиторская задолженность	4 809 995	2 706 574
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	913 134	151 023
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	56	372
Итого финансовые обязательства	14 890 477	7 575 345
Итого кредиторская задолженность	21 466 540	7 575 345

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 3 171 млн руб. (на 31 декабря 2018: 2 875 млн руб.), а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора (Примечание 8) в сумме 1 539 млн руб.(на 31 декабря 2018: 1 356 млн руб.). Доля меньшинства в указанных компаниях не признается.

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения земельных участков под девелоперский проект в Южном административном округе г. Москвы в размере 6 623 млн руб., сроком погашения в течение трех лет согласно графику платежей, в том числе в составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена в размере 4 588 млн руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность включает обязательства за приобретенные земельные участки под девелоперский проект по инвестиционному контракту сроком на 8 лет в размере 10 480 млн руб. и краткосрочные финансовые обязательства в размере 800 млн руб. На 31 декабря долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 12.4% в размере 6 576 млн руб.

18 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	33 905 776	33 208 018
Авансы, полученные по договорам на строительство	6 013	8 679
Прочие авансы полученные	59 561	80 523
Итого обязательства по договорам с покупателями	33 971 350	33 297 220

19 РЕЗЕРВЫ

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Резерв на завершение строительства	2 021 671	840 658
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	513 349	368 446
Резервы по судебным искам	206 665	241 253
Резерв по убыточным контрактам	153 928	298 303
Резерв по гарантийным обязательствам	122 222	125 531
Прочие резервы	7 740	10 620
Итого резервы	3 025 575	1 884 811

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

(в тысячах российских рублей)	РЕЗЕРВ НА ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА	РЕЗЕРВЫ ПО ОТПУСКАМ, ГODOBЫM БОНУСАМ	РЕЗЕРВ ПО УБЫТОЧНЫМ КОНТРАКТАМ	СУДЕБНЫЕ ИСКИ	ПРОЧИЕ РЕЗЕРВЫ	ИТОГО
Остаток на 1 января 2018 года	774 679	49 858	83 907	324 637	127 897	1 360 978
Создание/(восстановление) резерва	240 416	412 058	403 524	(4 141)	11 440	1 063 297
Использование резерва	(174 437)	(95 203)	(189 128)	(79 243)	(3 186)	(541 197)
Приобретение дочерних компаний	–	1 733	–	–	–	1 733
Остаток на 1 января 2019 года	840 658	368 446	298 303	241 253	136 151	1 884 811
Создание/(восстановление) резерва	1 426 406	553 676	176 082	–	4 431	2 160 595
Использование резерва	(245 393)	(408 773)	(320 457)	(34 588)	(10 620)	(1 019 831)
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 021 671	513 349	153 928	206 665	129 962	3 025 575

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и объектов социально-бытовой сферы, относящимся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Резерв по гарантийным обязательствам определен исходя из средних расходов в год по устранению дефектов в сданных домах из расчета на последующие пять лет после ввода в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от правил и нормативов по строительству, прогнозных цен на строительные материалы и услуги, а также сроков выполнения работ. Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению и удовлетворению исков физических лиц в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

20 УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с невзаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникшие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, могут быть увеличены, в результате доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, но не превышает 1 800 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Помимо этого, недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, но оценивает его как минимальный.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Судебные иски

В первом полугодии 2019 года в отношении одного из девелоперских проектов Группа была вовлечена в судебное разбирательство с участием регулирующих государственных органов. Группа приступила к строительству домов в данном проекте и открыла в них продажи в 2017 году. По состоянию на 31 декабря 2019 года было законтрактовано более 81 000 кв. м., строительная готовность которых превышает 80%. Разбирательство находится на ранней стадии и Руководство полагает, что сможет добиться отмены ограничений и обеспечить своевременный ввод домов в эксплуатацию, в то же время не исключает вероятность оттока средств, величину которых в настоящее время определить не представляется возможным.

21 ВЫРУЧКА

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2019 и 2018 годы:

(в тысячах российских рублей)	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК			ДЕВЕЛОПМЕНТ
	2019 ГОД	2018 ГОД	2019 ГОД	2018 ГОД
Географические сегменты				
Москва	–	–	41 368 694	15 853 728
Московская область	29 774	24 678	15 410 359	8 665 828
Итого выручка	29 774	24 678	56 779 053	24 519 556

(в тысячах российских рублей)	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК		ДЕВЕЛОПМЕНТ	
	2019 ГОД	2018 ГОД	2019 ГОД	2018 ГОД
Выручка по договорам с покупателями				
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	–	–	56 355 653	23 959 335
• жилые помещения	–	–	53 141 986	22 817 762
• нежилые помещения	–	–	3 213 667	1 141 573
Выручка от агентских и прочих услуг	–	861	230 474	340 148
Выручка от переуступки прав требования	–	–	–	45 062
Выручка по договорам на строительство	–	–	2 740	66 935
Итого выручка по договорам с покупателями	–	861	56 588 867	24 411 480
Метод признания выручки по договорам с покупателями				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	–	–	48 225 469	19 713 706
Выручка по договорам на строительство	–	–	2 740	66 935
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	–	–	8 130 184	4 245 629
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	–	861	230 474	340 148
Выручка от переуступки прав требования	–	–	–	45 062
Итого выручка по договорам с покупателями	–	861	56 588 867	24 411 480
Выручка по договорам аренды	29 774	23 817	190 186	108 076
Итого выручка	29 774	24 678	56 779 053	24 519 556

В выручке за 2019 год, была признана сумма в размере 19 035 033 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2018 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 31 685 194 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 31 декабря 2019 года Группа отсторнировала выручку в размере 177 894 тыс. руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (2018: 38 570 тыс. руб.).

При переходе на МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия (ДДУ), заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон №214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторгжимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторгжимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб. В первом полугодии 2018 года выручка по таким ДДУ признавалась в момент времени.

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

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Актив по договору	3 240 996	1 388 923
Итого активы по договору	3 240 996	1 388 923

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2019 году от 9% до 11%, в 2018 году от 10% до 13%.

22 СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	36 809 224	15 487 185
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	6 115 048	3 275 235
Себестоимость агентских и прочих услуг	176 977	146 230
Себестоимость по договорам на строительство	20 380	53 555
Себестоимость от переуступки прав требования	–	52 839
Снижение/(восстановление) стоимости запасов	95 349	(1 469)
Итого себестоимость	43 216 978	19 013 575

23 КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	2 033 955	1 606 932
Страховые взносы в пенсионный фонд	345 421	254 204
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	155 582	121 206
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 983 391	1 433 938
Агентское вознаграждение	171 746	157 235
Эксплуатационные услуги	117 335	29 082
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 039	18 357
Прочее	252 409	240 654
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	456 452	356 441
Информационные, консультационные услуги	427 767	106 077
Амортизация основных средств	237 911	40 247
Электроэнергия и коммунальные услуги	210 988	155 511
Расходы на обеспечение безопасности	202 875	82 803
Ремонт и техническое обслуживание	145 151	62 684
Материалы	142 946	80 405
IT услуги	97 305	49 144
Аренда	35 112	269 587
Расходы на связь	21 270	13 531
Прочее	224 848	107 765
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	7 286 503	5 185 803

Заработная плата и страховые взносы в размере 77 832 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости. В состав расходов на оплату труда включается переменная часть вознаграждения сотрудников Коммерческого департамента, рассчитанная как процент от объема фактической контрактации.

24 ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Проценты к получению по банковским депозитам	1 037 845	355 479
Проценты к получению по займам выданным	315 242	279 344
Значительный компонент финансирования	102 522	83 109
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	26 167	95
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	20 144	117 369
Прочие финансовые доходы	173	8 458
Итого финансовые доходы	1 502 093	843 854

25 ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Проценты по кредитам и займам полученным	4 426 659	5 012 774
Значительный компонент финансирования	2 817 895	1 308 572
Проценты по облигационным займам	2 493 815	1 540 225
Начисление резерва под обесценение займов выданных	688 019	7 958
Проценты по аренде	139 936	2 730
Банковские услуги	44 536	19 192
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	18 619	32 509
Прочие финансовые расходы	151 739	114 309
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(2 672 213)	(1 730 792)
Итого финансовые расходы	8 109 005	6 307 477

26 ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Благотворительность	(97 654)	(16 690)
Создание резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	(78 752)	(68 414)
Штрафы и пени	(42 651)	(56 025)
Невозмещаемый НДС	(10 837)	(476)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(2 513)	(46 978)
Убыток от выбытия актива и обязательств, предназначенных для продажи ¹	–	(135 480)
Прочие расходы	(115 277)	(70 211)
Пени и штрафы полученные	35 158	84 575
Доход от списания кредиторской задолженности	10 608	42 010
Доход/(убыток) от продажи и списания основных средств	4 452	(997)
Восстановление резерва по судебным искам	–	4 141
Прочие доходы	13 894	114 132
Итого прочие расходы, нетто	(283 572)	(150 413)

27 ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Прочие инвестиции	25 496	229 836
Кредиты и займы полученные	(23 243 275)	(16 041 429)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	8 130 991	9 213 168
Запасы (капитализированные расходы)	930 361	804 545
Прочие инвестиции	16 112 492	29 482
Дебиторская задолженность	3 406	69 315
Кредиты и займы полученные	(1 553 318)	(13 241 716)
Кредиторская задолженность	(8 199)	(18 351)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 8.5% на срок от двух до шести лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 15 772 083 тыс. руб. являются обеспеченными.

¹ С целью расширения девелоперского портфеля в конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 51% акций АО «Свобода», производство косметических средств которого размещено на указанных участках. На момент получения контроля Группой было принято решение о реорганизации компании путем выделения косметического производства с его последующей продажей и перемещением. Таким образом, Группа при первоначальном признании классифицировала активы и связанные с ними обязательства косметического производства в качестве выбывающей группы в сумме активов в размере 1 004 134 тыс. руб. и обязательств в размере 749 457 тыс. руб. В ноябре 2018 года Группа завершила сделку по продаже косметического производства, справедливая стоимость вознаграждения составила 119 197 тыс. руб. С даты приобретения контроля до даты реализации на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

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

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Выручка	9 615	11 561
Себестоимость	–	(2 037)
Коммерческие и административные расходы	(131 732)	(133 633)
Финансовые доходы	831 280	287 949
Финансовые расходы	(2 758 379)	(4 102 421)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

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

(в тысячах российских рублей)	2019 ГОД	2018 ГОД
Заработная плата и прочие выплаты	432 674	338 773
Страховые взносы в Пенсионный фонд	51 194	39 340

28 СЕГМЕНТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

(в тысячах российских рублей)	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК	ДЕВЕЛОПМЕНТ	ИТОГО
За год, закончившийся 31 декабря 2019			
Итого выручка по сегменту	29 973	56 780 668	56 810 641
Межсегментные операции	(199)	(1 615)	(1 814)
Выручка от внешней реализации	29 774	56 779 053	56 808 827
Убыток до налогообложения	(485 484)	(432 783)	(918 267)

(в тысячах российских рублей)	ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК	ДЕВЕЛОПМЕНТ	ИТОГО
За год, закончившийся 31 декабря 2018			
Итого выручка по сегменту	24 762	24 521 821	24 546 583
Межсегментные операции	(84)	(2 265)	(2 349)
Выручка от внешней реализации	24 678	24 519 556	24 544 234
Убыток до налогообложения	(408 215)	(5 042 438)	(5 450 653)

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 21.

Сегментные активы и обязательства

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Активы по сегментам		
Земельный банк	16 989 895	17 929 501
Девелопмент	146 833 000	101 882 503
Итого активы по сегментам	163 822 895	119 812 004
Исключение операций между сегментами	(2 038 654)	(2 865 616)
Итого активы	161 784 241	116 946 388
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	13 360 615	14 292 730
Девелопмент	140 685 976	94 291 829
Итого обязательства по сегментам	154 046 591	108 584 559
Исключение операций между сегментами	(2 038 654)	(2 865 616)
Итого обязательства	152 007 937	105 718 943

29 ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов, за исключением корпоративных облигаций, и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины

В 2019 году Группа приобрела облигации, которые были учтены как финансовый актив, отражаемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Оценка справедливой стоимости указанной инвестиции основана на котировемых (нескорректированные) ценах на рынке и, таким образом, данный актив относится к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости.

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2019 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Денежные средства	17 313 235	15 083 860
Прочие инвестиции	12 258 486	1 702 766
Актив по договору	3 240 996	1 388 923
Дебиторская задолженность	2 591 987	1 862 253
Итого финансовые активы	35 404 704	20 037 802

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

Основная часть дебиторской задолженности и активы по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

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

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

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

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

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору:

31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	ВАЛОВАЯ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	РЕЗЕРВ ПОД ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫЕ
(в тысячах российских рублей)			
Низкий риск	5 356 277	–	Нет
Повышенный риск	612 433	(140 719)	Нет
Сомнительная задолженность	18 556	(13 564)	Да
Дефолт	160 126	(160 126)	Да
Итого	6 147 392	(314 409)	

31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	ВАЛОВАЯ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	РЕЗЕРВ ПОД ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫЕ
(в тысячах российских рублей)			
Низкий риск	2 827 309	–	Нет
Повышенный риск	546 141	(122 815)	Нет
Сомнительная задолженность	2 398	(1 857)	Да
Дефолт	152 935	(152 935)	Да
Итого	3 528 783	(277 607)	

В следующей таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении прочих инвестиций, оцениваемых по амортизированной стоимости:

31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	ВАЛОВАЯ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	РЕЗЕРВ ПОД ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫЕ
(в тысячах российских рублей)			
Низкий риск	11 540 386	(226 088)	Нет
Повышенный риск	771 397	(68 127)	Нет
Сомнительная задолженность	798 619	(557 702)	Нет
Итого	13 110 402	(851 917)	

31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	ВАЛОВАЯ БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	РЕЗЕРВ ПОД ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫЕ
(в тысячах российских рублей)			
Низкий риск	229 893	(56)	Нет
Повышенный риск	1 656 916	(183 987)	Нет
Итого	1 886 809	(184 043)	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением изменений через прибыли и убытки, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года.

31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	СТАДИЯ 1 12-МЕСЯЧНЫЕ ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	СТАДИЯ 2 ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ ЗА ВЕСЬ СРОК ПО АКТИВАМ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМСЯ КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫМИ	СТАДИЯ 3 ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ ЗА ВЕСЬ СРОК ПО АКТИВАМ, ЯВЛЯЮЩИМСЯ КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫМИ	ИТОГО
(в тысячах российских рублей)				

Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	17 344 233	–	–	17 344 233
Итого	17 344 233			17 344 233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 291)	–	–	(31 291)
Балансовая стоимость	17 312 942	–	–	17 312 942
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	771 397	798 619	–	1 570 016
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	17 684 376	–	–	17 684 376
Итого	18 455 773	798 619	–	19 254 392
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(301 437)	(557 702)	–	(851 917)
Балансовая стоимость	18 154 336	240 917	–	18 402 475
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 727 714	–	178 682	2 906 396
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 670 815	–	–	1 670 815
Итого	2 727 714	–	178 682	2 906 396
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(140 719)	–	(173 690)	(314 409)
Балансовая стоимость	2 586 995	–	4 992	2 591 987

31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	СТАДИЯ 1 12-МЕСЯЧНЫЕ ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ	СТАДИЯ 2 ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ ЗА ВЕСЬ СРОК ПО АКТИВАМ, НЕ ЯВЛЯЮЩИМСЯ КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫМИ	СТАДИЯ 3 ОЖИДАЕМЫЕ КРЕДИТНЫЕ УБЫТКИ ЗА ВЕСЬ СРОК ПО АКТИВАМ, ЯВЛЯЮЩИМСЯ КРЕДИТНО- ОБЕСЦЕНЕННЫМИ	ИТОГО
(в тысячах российских рублей)				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	15 122 466	–	–	15 122 466
Итого	15 122 466	–	–	15 122 466
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(38 839)	–	–	(38 839)
Балансовая стоимость	15 083 627	–	–	15 083 627
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 886 808	–	–	1 886 808
Итого	1 886 808	–	–	1 886 808
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(184 042)	–	–	(184 042)
Балансовая стоимость	1 702 766	–	–	1 702 766
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	1 985 068	–	154 792	2 139 860
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	780 796	–	–	780 796
Итого	1 985 068	–	154 792	2 139 860
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(122 815)	–	(154 792)	(277 607)
Балансовая стоимость	1 862 253	–	–	1 862 253

В течение 2019 года в отношении одного из займов выданных, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа увеличила резерв на сумму 435 649 тыс. руб. по причине ухудшения финансового состояния контрагента и перевела финансовый актив на сумму 798 619 тыс. руб. в категорию оценки ожидаемых кредитных убытков за весь срок с последующим увеличением резервов под обесценение.

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

(в тысячах российских рублей)	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	ИТОГО
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	7 548	(667 875)	(37 994)	(698 321)
Списание	–	–	1 192	1 192
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 года	(31 291)	(851 917)	(314 409)	(1 197 617)

(в тысячах российских рублей)	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	ИТОГО
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	(6 428)	(293 454)	(295 867)	(595 749)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(32 411)	109 412	(41 050)	35 951
Списание	–	–	59 310	59 310
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2019 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

(в тысячах российских рублей)	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Финансовые активы с фиксированной ставкой	33 875 922	16 453 255
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	12 258 486	1 702 766
Дебиторская задолженность	471 103	411 164
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов	15 002 344	14 339 325
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, учтенные в прочих инвестициях	6 143 989	–
Финансовые обязательства с переменной ставкой	(84 444 536)	(54 078 870)
Кредиты и займы	(84 444 536)	(54 078 870)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой	(12 326 382)	(6 898 477)
Кредиты и займы	(4 474 079)	(6 873 037)
Обязательства по договорам аренды	(1 229 087)	(25 440)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	(6 623 216)	–
Итого	(62 894 996)	(44 524 092)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением корпоративных облигаций. Увеличение ставок % по облигациям на 1 % привело бы к увеличению / уменьшению прибыли или убытка и собственного капитала на 168 тыс. руб.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 516 881 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: на 299 528 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

(в тысячах российских рублей)	МЕНЬШЕ ОДНОГО МЕСЯЦА	ОТ ОДНОГО ДО ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ	ОТ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ДО ГОДА	ОТ ГОДА ДО ПЯТИ ЛЕТ	СВЫШЕ ПЯТИ ЛЕТ	КОНТРАКТНАЯ СТОИМОСТЬ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	316 928	10 127 684	13 539 026	103 459 106	33 683 871	161 126 615	88 918 615
Кредиторская задолженность	396 400	2 860 601	2 845 639	10 575 641	1 431 534	18 109 815	14 890 477
Обязательства по договорам аренды	118 379	412 873	177 454	937 679	85 740	1 732 125	1 229 087
Итого финансовые обязательства	831 707	13 401 158	16 562 119	114 972 426	35 201 145	180 968 555	105 038 179

(в тысячах российских рублей)	МЕНЬШЕ ОДНОГО МЕСЯЦА	ОТ ОДНОГО ДО ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ	ОТ ШЕСТИ МЕСЯЦЕВ ДО ГОДА	ОТ ГОДА ДО ПЯТИ ЛЕТ	СВЫШЕ ПЯТИ ЛЕТ	КОНТРАКТНАЯ СТОИМОСТЬ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	303 082	17 996 759	6 194 274	51 201 396	12 135 524	87 831 035	60 951 907
Кредиторская задолженность	432 332	1 107 152	1 318 485	4 717 376	–	7 575 345	7 575 345
Обязательства по договорам аренды	–	–	7 010	101 782	–	108 792	25 440
Итого финансовые обязательства	735 414	19 103 911	7 519 768	56 020 555	12 135 524	95 515 172	68 552 692

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

30 ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ

В октябре 2019 года Группа приобрела 100% доли в строительной компании, оказывающей услуги по строительству жилых домов в Москве и Московской области. Группа рассчитывает получить выгоды от снижения затрат в связи с увеличением масштабов (объема) строительства.

В таблице ниже представлена справедливая стоимость активов и обязательств на дату приобретения:

(в тысячах российских рублей)	2019
Активы	
Основные средства	168 681
Отложенные налоговые активы	35 555
Запасы	196 052
Торговая и прочая дебиторская задолженность	242 985
Денежные средства и их эквиваленты	885
Всего активов	644 158
Обязательства	
Кредиторская задолженность	(605 445)
Прочие обязательства	(38 703)
Всего обязательств	(644 148)
Чистые идентифицированные активы, оцениваемые по справедливой стоимости	
Величина вознаграждения	10
Не выплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	(10)

В состав кредиторской задолженности включены обязательства по расчетам с компаниями Группы в размере 387 835 тыс. руб.

Приобретенная компания в основном выполняет работы по строительству жилых объектов Группы.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2019 года прирост прибыли Группы за счет приобретенной компании составил 10 200 тыс. руб.

В случае если, Группа получила контроль над компанией 1 января 2019 года, в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе была бы признана прибыль в сумме 5 098 тыс. руб.

В результате приобретения Группа признала объекты основных средств и товарно-материальные ценности по справедливой стоимости.

Группа определила справедливую стоимость основных средств, представленных в основном движимым имуществом (машины и оборудование, транспорт и инвентарь), и запасов в виде строительных материалов затратным методом.

31 СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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 российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в Российской Федерации. При составлении данной консолидированной отчетности Группа использовала ряд допущений в расчетах оценочных значений, как раскрыто в Примечаниях 7, 8, 10, 11, 15, 21, 29 и ожидает, что многие из них могут измениться уже при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первые 6 месяцев 2020 года, включая снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, однако влияние этих изменений на финансовое положение Группы еще не определено.

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.

32 ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

	ДОЛЯ УЧАСТИЯ ГРУППЫ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	ДОЛЯ УЧАСТИЯ ГРУППЫ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	СТРАНА РЕГИСТРАЦИИ, МЕСТО ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Серебряный парк»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ООО «Глобус Холл»)	100%	100%	Россия
ООО «Группстрой-С» ²	–	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» ⁷	–	100%	Россия
ООО «СТОА-17» ²	–	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград») ³	19.9%	19.9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» (ООО «Эко-Полис»)	100%	100%	
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность по МСФО за 2019 год

	ДОЛЯ УЧАСТИЯ ГРУППЫ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	ДОЛЯ УЧАСТИЯ ГРУППЫ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА	СТРАНА РЕГИСТРАЦИИ, МЕСТО ВЕДЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта» ¹	–	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион» ¹	–	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К.«АТЛАНТА»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»	100%	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»	51%	51%	Россия
ООО «Фортено»	51%	51%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	51%	51%	Россия
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего» (ООО «Бизнес и Недвижимость)	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «Президент» ⁴	100%	–	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент» ⁵	100%	–	Россия
ООО «Специализированный застройщик Нагорный» ⁴	100%	–	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК» ⁴	100%	–	Россия
ULIT M GMBH ⁴	100%	–	Россия
ООО «Инград Новостройки» ⁵	100%	–	Россия
ООО «Торговый дом Инград» ⁵	100%	–	Россия
ООО «Гелиос Инвестментс» ⁵	100%	–	Россия
ООО «О-Город» ⁵	100%	–	Россия
ООО «Сады Геспериды» ⁵	99%	–	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Новатор» ⁵	51%	–	Россия
ООО «СТРОЙСИТИ» ⁶	100%	–	Россия

¹ Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в 1 полугодии 2019 года.
² Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ПАО «Инград» во 2 полугодии 2019 года.
³ 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.
⁴ Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (см. Примечание 8).
⁵ Создание дочерних обществ путем учреждения в 2019 году.
⁶ Дочернее предприятие приобретено в октябре 2019 года.
⁷ Компания Группы была ликвидирована в июле 2019 года.

33 ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

Хотя данное раскрытие информации не является обязательным, Руководство Группы считает, что эта информация уместна для понимания финансовых результатов деятельности предприятия.

Чистый долг

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	16	66 524 410	46 109 438
Проектное финансирование	16	22 394 205	14 842 469
Минус: прочие инвестиции	11	(18 402 475)	(1 702 766)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	12	(17 313 235)	(15 083 860)
Чистая сумма задолженности		53 202 905	44 165 281

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах в банках

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА	31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	16	66 524 410	46 109 438
Проектное финансирование	16	22 394 205	14 842 469
Минус: прочие инвестиции	11	(18 402 475)	(1 702 766)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	12	(17 313 235)	(15 083 860)
Минус: остатки на счетах эскроу в банках	12	(13 277 357)	–
ЧИСТАЯ СУММА ЗАДОЛЖЕННОСТИ		39 925 548	44 165 281

Руководство Группы представило информацию о EBITDA.

Эти показатели используется руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	2019	2018
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		(1 442 761)	(5 013 390)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6	287 705	76 147
Процентные расходы после капитализации	25	4 248 261	4 822 207
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	24,25	2 715 373	1 225 463
Проценты по аренде	25	139 936	2 730
Процентные доходы	24	(1 353 241)	(634 823)
Расход/(доход) по налогу на прибыль	15	524 494	(437 263)
EBITDA		5 119 767	41 071

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации
(Скорректированная EBITDA)

(в тысячах российских рублей)	ПРИМ.	2019	2018
EBITDA		5 119 767	41 071
<i>Корректировки:</i>			
Значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(2 223 656)	(939 322)
Убыток от обесценения нефинансовых активов		40 757	27 363
Начисление/(восстановление) обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	22	95 349	(1 469)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	119 543	180 496
Убыток/(прибыль) от обесценения финансовых активов	29	698 321	(35 947)
Доход от списания кредиторской задолженности	26	(10 608)	(42 010)
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам, нетто		832	(1 852)
(Доходы)/убыток от выбытия основных средств		(4 452)	997
Убыток от инвестиционной недвижимости	7	212 754	2 829
Убыток от выбытия активов и обязательств, предназначенных для продажи	26	–	135 480
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам, нетто	26	7 493	(32 691)
Прочие финансовые доходы		(19)	(8 458)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости		1 583 687	729 529
Скорректированная EBITDA		5 639 768	56 016



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

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

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 2

Ключевые вопросы аудита

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

Точность и полнота признания выручки

См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 2018 года, согласно которому выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость объекта недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, себестоимости реализации и значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных затрат на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами.</p> <p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров.</p> <p>На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</p>



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 3

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
	Мы убедились, что применяемые ставки дисконтирования соответствуют процентным ставкам, доступным сторонам, получающим финансирование, выборочно проверили математическую точность расчетов значительного компонента финансирования. Мы протестировали формирование цены сделки по договору и сумму, признанную в выручке от реализации объектов недвижимости в отчетном периоде, по выбранным группам договоров в разрезе корпусов проектов.
Оценка товарно-материальных запасов	
См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Товарно-материальные запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляют существенную величину в размере 88 299 млн рублей и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков, активов в форме права пользования и затрат на строительство инфраструктуры, а также готовой продукцией и строительными материалами. Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство, в целях определения чистой возможной цены продажи готовятся модели оценки проектов на основе дисконтирования будущих денежных	Мы проанализировали модели оценки проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, и на основе которых рассчитывается их чистая возможная цена продажи. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки проектов, подготовленные руководством, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая: <ul style="list-style-type: none">— на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами;— мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 4

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
потоков. Выявление обесценения запасов и определение его величины предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения, сопряженных с существенной степенью неопределенности в отношении ожидаемых денежных потоков.	существенных изменений; <ul style="list-style-type: none">— мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершенных проектах Группы— на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся и готовых объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта, а также проанализировали прогнозируемые темпы и сроки продаж.
Оценка инвестиционной недвижимости	
См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Инвестиционная недвижимость Группы в основном представлена земельными участками, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2019 года составляет существенную величину 15 981 млн рублей. Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов с учетом корректировок на разницы с характеристиками активов Группы. Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень	Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика. Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестирования на выборочной основе справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные их цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов. Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 5

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации. Изменение в вышеупомянутых допущениях может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.	2019 года по сравнению с 31 декабря 2018 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.

Прочие сведения, связанные с дополнительной информацией

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 58, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

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

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

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

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 6

непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если



Публично акционерное общество «ИНГРАД»
Аудиторское заключение независимых аудиторов
Страница 7

- такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
 - получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

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



Фонарева С. Б.
Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия
26 апреля 2020 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

ВИД ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО РЕСУРСА	ОБЪЕМ ПОТРЕБЛЕНИЯ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ ПОТРЕБЛЕНИЯ, ТЫС. РУБ.
Бензин автомобильный	108 802	литры	4 764
Топливо дизельное	57 004	литры	2 691
Электроэнергия	57 535 487	кВт	287 677, 44
Тепло	5 033,77	гКал	12 584,42

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.

ПЕРЕЧЕНЬ СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» ОТ 26 ДЕКАБРЯ 1995 ГОДА №208-ФЗ СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, А ТАКЖЕ КРУПНЫМИ СДЕЛКАМИ

СДЕЛКИ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ

- Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 8 февраля 2019 года к Договору займа №АИ-ОИ-4509 от 4 мая 2009 года с ООО «ПРОСПЕКТ» – со следующими существенными условиями:**

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	8 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения к Договору займа №АИ-ОИ-4509 от 4 мая 2009 года.</p>
Стороны сделки	<p>Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСПЕКТ», ОГРН 5077746740077, ИНН 7704646989, КПП 772701001).</p>
Предмет сделки	<p>Стороны договорились о продлении срока возврата займа по Договору займа №АИ-ОИ-4509 от 4 мая 2009 года до 31 декабря 2019 года.</p> <p>Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.</p> <p>Займодавец предоставляет Заемщику заем с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 15% годовых со дня зачисления Суммы займа на расчетный счет Заемщика.</p>
Размер сделки	<p>Не более 1 855 000 000,00 руб. (Одного миллиарда восьмисот пятидесяти пяти миллионов рублей 00 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,46%.</p>
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение к Договору займа №АИ-ОИ-4509 от 4 мая 2009 года вступает в силу с момента его заключения и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 31 декабря 2018 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

- Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последню отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 12 февраля 2019 года к Договору займа №ВХД-ОИ/291008 от 29 октября 2008 года с ООО «Павловский квартал» – со следующими существенными условиями:**

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	12 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения к Договору займа №ВХД-ОИ/291008 от 29 октября 2008 года.</p>
Стороны сделки	<p>Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (сокращенное наименование – ООО «Павловский квартал», ОГРН 1087746241450, ИНН 7707655156, КПП 501701001).</p>

Предмет сделки	<p>Внести изменения в п. 2.4 Договора и изложить его в следующей редакции:</p> <p>«2.4. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2019 года («Дата погашения займа»).</p> <p>Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства (Займодавец предоставляет Заемщику заем на сумму 1 155 000 000 (Один миллиард сто пятьдесят пять миллионов) рублей с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 2,5% годовых со дня зачисления Суммы займа на расчетный счет Заемщика. Проценты выплачиваются единовременно в Дату погашения Займа).</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: не более 1 500 000 000,00 руб. (Одного миллиарда пятисот миллионов рублей 00 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,18%.</p>
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение к Договору займа №ВХД-ОИ/291008 от 29 октября 2008 года вступает в силу с момента его заключения и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 31 декабря 2018 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

- Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 12 февраля 2019 года к Договору займа №ЭД-ОИ/10409 от 10 апреля 2009 года с ООО «ИНГРАД КАПИТАЛ» – со следующими существенными условиями:**

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	12 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения к Договору займа №ЭД-ОИ/10409 от 10 апреля 2009 года.</p>
Стороны сделки	<p>Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (сокращенное наименование – ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», ОГРН 1027700033173, ИНН 7702228714, КПП 770701001).</p>
Предмет сделки	<p>Внести изменения в п. 2.4 Договора и изложить его в следующей редакции:</p> <p>«2.4. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2019 года («Дата погашения займа»).</p> <p>Остальные условия остаются без изменений (Займодавец предоставляет Заемщику Заем на сумму – 1 155 000 000 (Один миллиард сто пятьдесят пять миллионов) рублей (Сумма Займа) с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой Займа из расчета 2,5% годовых со дня зачисления Суммы Займа на расчетный счет Заемщика. Проценты уплачиваются единовременно в Дату погашения Займа. Заемщик обязуется погасить Сумму Займа и уплатить проценты по нему в Дату погашения Займа путем перечисления всей Суммы Займа и процентов на расчетный счет Займодавца, указанный в Договоре).</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: не более 1 500 000 000,00 руб. (Одного миллиарда пятисот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимоcти активов Общества: 1,18%.</p>
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение к Договору займа №ЭД-ОИ/10409 от 10 апреля 2009 года вступает в силу с момента его заключения и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 31 декабря 2018 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
4. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 12 февраля 2019 года к Договору займа №ОПН-У-01032012 от 1 марта 2012 года с ООО «ПРОСПЕКТ» – со следующими существенными условиями:	
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	12 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения к Договору займа №ОПН-У-01032012 от 1 марта 2012 года.
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСПЕКТ», ОГРН 5077746740077, ИНН 7704646989, КПП 772701001).
Предмет сделки	Внести изменения в п. 2.2 Договора и изложить его в следующей редакции: «2.2. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2019 года («Дата погашения займа»)». Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Займодавец предоставляет Заемщику заем с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 8,5% годовых со дня зачисления Суммы займа на расчетный счет Заемщика.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 1 900 000 000,00 руб. (Одного миллиарда девятисот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,49%.
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение к Договору займа №ОПН-У-01032012 от 1 марта 2012 года вступает в силу с момента его заключения и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 31 декабря 2018 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

5. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №432001/18 от 12 февраля 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	12 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства №432001/18 с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».
Стороны сделки	Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739555282). Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ОГРН 1027702002943). Заемщик/Должник/Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская» (ОГРН 1117746654783).
Предмет сделки	Поручитель обязуется солидарно с ООО «Специализированный застройщик Симоновская» (ОГРН 1117746654783) (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Банком за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 11 февраля 2019 года №4320/18, заключенному между Банком и Должником.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 2 800 000 000,00 руб. (Двух миллиардов восьмисот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,2%.
Срок исполнения обязательства	Договор поручительства №432001/18 вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до 10 февраля 2025 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 74,69%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 56,07%), и юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Симоновская»: 74,69%);Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 67,296%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 50,52%), и юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Симоновская»: 67,296%);член Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич занимает должность в органах управления лица, выступающего стороной по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеет);член Совета директоров Общества Крюков Андрей Александрович занимает должность в органах управления лица, выступающего стороной по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеет).

ПРИЛОЖЕНИЯ
Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки

6. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора залога доли от 13 февраля 2019 года с Банком «Финансовая Корпорация Открытие» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	13 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Протокол заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» №254 от 1 февраля 2019 года
Стороны сделки	Залогодатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Залогодержатель: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование – ПАО Банк «ФК Открытие», ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001). Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл», ОГРН 1135029008751, ИНН 5029178229, КПП 502901001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Залогодатель) передает в залог Публичному акционерному обществу Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (далее – Банк) принадлежащую Залогодателю долю в размере 100% (сто процентов) (далее – Доля, Предмет залога) в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл» (далее – Должник; ОГРН 1135029008751, ИНН 5029178229) в обеспечение исполнения обязательств Должника по заключенному с Банком Договору невозобновляемой кредитной линии №1156-18/НКЛ от 12 декабря 2018 года.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 3 900 200 000,00 руб. (Трех миллиардов девятисот миллионов двухсот тысяч рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 3,08%.
Срок исполнения обязательства	Залог прекращается 31 марта 2025 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 74,69%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»: 74,69%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 67,296%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»: 67,296%).

7. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства юридического лица №1156-18/П1 от 13 февраля 2019 года с ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	13 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Протокол заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» №254 от 1 февраля 2019 года
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Банк: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование – ПАО Банк «ФК Открытие», ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001). Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл», ОГРН 1135029008751, ИНН 5029178229, КПП 502901001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Глобус Холл» (далее – Должник; ОГРН 1135029008751, ИНН 5029178229) его обязательств перед Публичным акционерным обществом Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (далее – Банк) по заключенному с Банком Договору невозобновляемой кредитной линии №1156-18/НКЛ от 12 декабря 2018 года.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 7 100 000 000,00 руб. (Семь миллиардов ста миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 5,60%.
Срок исполнения обязательства	Поручительство прекращается 31 марта 2025 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 74,69%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»: 74,69%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 67,296%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»: 67,296%).

8. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 19 февраля 2019 года к Договору займа №ОДВ-ПЕС-121112 от 12 ноября 2012 года с ООО «Пестово» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	19 ФЕВРАЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения к Договору займа №ОДВ-ПЕС-121112 от 12 ноября 2012 года.
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Пестово» (сокращенное наименование – ООО «Пестово», ОГРН 1047796489575, ИНН 7707521900, КПП 772701001).
Предмет сделки	Внести изменения в п. 2.2 Договора займа №ОДВ-ПЕС-121112 от 12 ноября 2012 года и изложить его в следующей редакции: «2.2. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2019 года («Дата погашения займа»)». Остальные условия остаются без изменений (Займодавец предоставляет Заемщику заем на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей с начислением процентов за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9 (девять) процентов годовых со дня, следующего за днем зачисления Суммы Займа на расчетный счет Заемщика. Начисление процентов производится ежемесячно на последний день месяца. Проценты, начисленные за пользование Заимом, уплачиваются: одновременно с возвратом Суммы займа; в случае досрочного возврата Суммы Займа полностью единовременным платежом – одновременно с таким платежом; в случае частичного возврата Суммы Займа – одновременно с платежом в погашение Суммы Займа).
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 1 600 000 000,00 руб. (Одного миллиарда шестисот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,26%.
Срок исполнения обязательств	Дополнительное соглашение к Договору займа №ОДВ-ПЕС-121112 от 12 ноября 2012 года вступает в силу с момента его заключения и распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с 12 ноября 2018 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной и выгодоприобретателем по сделке.

9. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требований от 21 июня 2019 года с ООО «Строй Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	21 ИЮНЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора уступки права требований между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Строй Бизнес Групп».
Стороны сделки	Цедент: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Цессионарий: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Бизнес Групп», ОГРН 1037700124395).
Предмет сделки	Цедент уступает, а Цессионарий принимает в полном объеме принадлежащие Цеденту права требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Тимонино» (ООО «Тимонино», ОГРН 1065030019768, ИНН 5030053721), Обществу с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ООО «Павловский квартал», ОГРН 1087746241450, ИНН 7707655156), Обществу с ограниченной ответственностью «Пестово» (ОГРН 1047796489575, ИНН 7707521900) и Обществу с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (ОГРН 1027700033173, ИНН 7202228414) (далее – Должники») по договорам, заключенным между Должниками и Цедентом (Договор займа от 21 января 2015 года №ОПН-ТИМ-21012015, от 28 марта 2019 года №б/н, от 12 ноября 2012 года №ОДВ-ПЕС-121112, от 10 апреля 2009 года №ЭД-ОИ-10409) на сумму 833 491 406,48 руб. (Восемьсот тридцать три миллиона четырехста девяносто одна тысяча четыреста шесть рублей 48 копеек). В счет оплаты уступаемых прав требования Цессионарий обязуется уплатить Цеденту денежные средства в размере 833 491 406,48 руб. (Восьмисот тридцати трех миллионов четырехсот девяносто одной тысячи четырехсот шести рублей 48 копеек). Сумма денежных средств уплачивается Цессионарием до 31 декабря 2019 года.

Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 833 491 406,48 руб. (Восемьсот тридцать три миллиона четырехста девяносто одна тысяча четыреста шесть рублей 48 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,58%.
Срок исполнения обязательств	Права требования Цедента на уступаемую задолженность переходят к Цессионарию с даты подписания Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

10. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ЛП5-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Строй Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	27 ИЮНЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Строй Бизнес Групп».
Стороны сделки	Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Бизнес Групп», ОГРН 1037700124395).
Предмет сделки	Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (19-этажный жилой дом по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 5) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре. Оплата цены Договора №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве в размере 184 992 283,37 руб. (Ста восьмидесяти четырех миллионов девятисот девяносто двух тысяч двухсот восьмидесяти трех рублей 37 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года. Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 30 июня 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ЛП5-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 184 992 283,37 руб. (Сто восемьдесят четыре миллиона девятьсот девяносто две тысячи двести восемьдесят три рубля 37 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,13%.
Срок исполнения обязательств	Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 30 июня 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

11. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ЛП6-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Строй Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	27 ИЮНЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Строй Бизнес Групп».
Стороны сделки	Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Бизнес Групп», ОГРН 1037700124395).
Предмет сделки	Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (19-этажный жилой дом по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 6) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре. Оплата цены Договора №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве в размере 229 976 404,56 руб. (Двухсот двадцати девяти миллионов девятисот семидесяти шести тысяч четырехсот четырех рублей 56 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года. Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 марта 2021 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ЛП6-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 229 976 404,56 руб. (Двести двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч четыреста четыре рубля 56 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,16%.
Срок исполнения обязательств	Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 марта 2021 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

12. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ЛП7-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Строй Бизнес Групп» от 27 июня 2019 года – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	27 ИЮНЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Строй Бизнес Групп».
Стороны сделки	Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Бизнес Групп», ОГРН 1037700124395).
Предмет сделки	Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (19-этажный жилой дом по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 7) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре. Оплата цены Договора №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве в размере 343 237 213,95 руб. (Трехсот сорока трех миллионов двухсот тридцати семи тысяч двухсот тринадцати рублей 95 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года. Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 марта 2021 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ЛП7-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 343 237 213,95 руб. (Триста сорок три миллиона двести тридцать семь тысяч двести тринадцать рублей 95 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,24%.
Срок исполнения обязательств	Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 марта 2021 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

13. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ФЛ1-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Бизнес Групп»– со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	27 июня 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бизнес Групп».</p>
Стороны сделки	<p>Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701).</p>
Предмет сделки	<p>Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (3–12–22-этажный жилой комплекс по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 1) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре.</p> <p>Оплата цены Договора №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве в размере 42 604 709,22 руб. (Сорока двух миллионов шестисот четырех тысяч семисот девяти рублей 22 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года.</p> <p>Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 30 июня 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ФЛ1-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 42 604 709,22 руб. (Сорок два миллиона шестьсот четыре тысячи семьсот девять рублей 22 копейки).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,03%.</p>
Срок исполнения обязательств	<p>Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 30 июня 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

14. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ФЛ3-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	27 июня 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бизнес Групп».</p>
Стороны сделки	<p>Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701).</p>
Предмет сделки	<p>Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (12–22-этажный жилой комплекс по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 3) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре.</p> <p>Оплата цены Договора №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве в размере 932 731 090,22 руб. (Девятисот тридцати двух миллионов семисот тридцати одной тысячи девяноста рублей 22 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года.</p> <p>Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 декабря 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ФЛ3-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 932 731 090,22 руб. (Девятьсот тридцать два миллиона семьсот тридцать одна тысяча девяноста рублей 22 копейки).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,64%.</p>
Срок исполнения обязательств	<p>Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 декабря 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

15. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора участия в долевом строительстве №ДДУ/ФЛ4-0001 от 27 июня 2019 года с ООО «Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	27 ИЮНЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бизнес Групп».
Стороны сделки	Участник долевого строительства: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701).
Предмет сделки	Застройщик обязуется в предусмотренный Договором №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (22-этажный жилой комплекс по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 4) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объекты долевого строительства, перечень которых определен в Договоре. Оплата цены Договора №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве в размере 55 128 174,97 руб. (Пятидесяти пяти миллионов ста двадцати восьми тысяч ста семидесяти четырех рублей 97 копеек) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 15 июля 2019 года. Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 декабря 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора №ДДУ/ФЛ4-0001 участия в долевом строительстве в полном объеме, в том числе с учетом обмеров объектов долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 55 128 174,97 руб. (Пятьдесят пять миллионов сто двадцать восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля 97 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,04%.
Срок исполнения обязательства	Передача Застройщиком объектов долевого строительства и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства объектов недвижимости не позднее 31 декабря 2020 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

16. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения о зачете от 1 июля 2019 года с ООО «Строй Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	1 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения о зачете между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Строй Бизнес Групп».
Стороны сделки	Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Строй Бизнес Групп», ОГРН 1037700124395).
Предмет сделки	Стороны договорились о зачете встречных однородных требований. Сумма зачета по Соглашению о зачете составляет 758 205 901,88 руб. (Семьсот пятьдесят восемь миллионов двести пять тысяч девятьсот один рубль 88 копеек). К моменту подписания Соглашения о зачете задолженность Стороны 1 перед Стороной 2 по договорам №ДДУ/ЛП5-0001, №ДДУ/ЛП6-0001 и №ДДУ/ЛП7-0001 составляет 758 205 901,88 руб. (Семьсот пятьдесят восемь миллионов двести пять тысяч девятьсот один рубль 88 копеек). К моменту подписания Соглашения о зачете задолженность Стороны 2 перед Стороной 1 по Договору уступки прав требований от 21 июня 2019 года составляет 833 491 406,48 руб. (Восемьсот тридцать три миллиона четыреста девяносто одна тысяча четыреста шесть рублей 48 копеек). По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 1 перед Стороной 2, указанная выше, погашается в полном объеме, и обязанность сторон по ее погашению считается прекращенной с момента подписания Соглашения о зачете. По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 2 перед Стороной 1, указанная выше, погашается частично и составит в результате 75 285 504,60 руб. (Семьдесят пять миллионов двести восемьдесят пять тысяч пятьсот четыре рубля 60 копеек).
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 758 205 901,88 руб. (Семьсот пятьдесят восемь миллионов двести пять тысяч девятьсот один рубль 88 копеек) Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,52%.
Срок исполнения обязательства	Дата зачета – 1 июля 2019 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

17. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения о зачете от 1 июля 2019 года с ООО «Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	1 июля 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения о зачете между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Бизнес Групп».</p>
Стороны сделки	<p>Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701).</p>
Предмет сделки	<p>Стороны договорились о зачете встречных однородных требований. Сумма зачета по Соглашению о зачете составляет 1 030 463 974,41 руб. (Один миллиард тридцать миллионов четыреста шестьдесят три тысячи девятьсот семьдесят четыре рубля 41 копейка).</p> <p>К моменту подписания Соглашения о зачете задолженность Стороны 1 перед Стороной 2 по договорам №ДДУ/ФЛ1-0001, №ДДУ/ФЛ3-0001 и №ДДУ/ФЛ4-0001 составляет 1 030 463 974,41 руб. (Один миллиард тридцать миллионов четыреста шестьдесят три тысячи девятьсот семьдесят четыре рубля 41 копейка).</p> <p>К моменту подписания Соглашения о зачете задолженность Стороны 2 перед Стороной 1 по Договору займа от 29 августа 2017 года составляет 3 875 117 808,24 руб. (Три миллиарда восемьсот семьдесят пять миллионов сто семнадцать тысяч восемьсот восемь рублей 24 копейки).</p> <p>По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 1 перед Стороной 2, указанная выше, погашается в полном объеме, и обязанность сторон по ее погашению считается прекращенной с момента подписания Соглашения о зачете.</p> <p>По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 2 перед Стороной 1, указанная выше, погашается частично и составит в результате 2 844 653 833,83 руб. (Два миллиарда восемьсот сорок четыре миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи восемьсот тридцать три рубля 83 копейки).</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 1 030 463 974,41 руб. (Один миллиард тридцать миллионов четыреста шестьдесят три тысячи девятьсот семьдесят четыре рубля 41 копейка).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,71%.</p>
Срок исполнения обязательства	Дата зачета – 1 июля 2019 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, является стороной по сделке.

18. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ЛП5-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	2 июля 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ЛП5-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».</p>
Стороны сделки	<p>Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).</p>
Предмет сделки	<p>Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ЛП5-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 28 июня 2019 года, номер регистрации 77:05:0008007:11523-77/003/2019-2041, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Строй Бизнес Групп» (далее – Договор участия 1), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 5 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 1 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 1).</p> <p>Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 1 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 1 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 1 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования, указанной в п. 3.1 Договора 1, Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 1 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 1 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 1 цены Договора 1 по Договору участия 1 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).</p> <p>Денежные средства, составляющие стоимость (цену) уступаемого права требования, оплачиваются Стороной 2 в безналичном порядке на расчетный счет Стороны 1 или иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом не позднее 30 (тридцати) дней от даты государственной регистрации Договора 1.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 184 992 283,37 руб. (Сто восемьдесят четыре миллиона девятьсот девяносто две тысячи двести восемьдесят три рубля 37 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,13%.</p>
Срок исполнения обязательства	Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 1 в соответствии с Договором 1 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 1 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

19. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ЛП6-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	2 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ЛП6-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».
Стороны сделки	Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).
Предмет сделки	Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ЛП6-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 28 июня 2019 года, номер регистрации 77:05:0008007:11523-77/003/2019-2046, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Строй Бизнес Групп» (далее – Договор участия 2), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 6 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 2 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 2). Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 2 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 2 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации. В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 2 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования, указанной в п. 3.1 Договора 2, Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 2 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 2 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 2 цены Договора 2 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Денежные средства, составляющие стоимость (цену) уступаемого права требования, указанные в п. 3.1 Договора 2, оплачиваются Стороной 2 в безналичном порядке на расчетный счет Стороны 1 или иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом не позднее 30 (тридцать) дней от даты государственной регистрации Договора 2. Размер сделки в денежном выражении: 229 976 404,56 руб. (Двести двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч четыреста четыре рубля 56 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,16%.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 229 976 404,56 руб. (Двести двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч четыреста четыре рубля 56 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,16%.
Срок исполнения обязательств	Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 2 в соответствии с Договором 2 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 2 участия в долевом строительстве Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

20. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ЛП7-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	2 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ЛП7-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».
Стороны сделки	Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).
Предмет сделки	Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ЛП7-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 27 июня 2019 года, номер регистрации 77:05:0008007:11523-77/003/2019-2009, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Строй Бизнес Групп» (далее – Договор участия 3), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, Варшавское шоссе, владение 170Е, корпус 7 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 3 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 3). Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 3 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 3 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации. В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 3 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования, указанной в п. 3.1 Договора 3, Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 3 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 3 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 3 цены Договора 3 по Договору участия 3 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 343 237 213,95 руб. (Триста сорок три миллиона двести тридцать семь тысяч двести тринадцать рублей 95 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,24%.
Срок исполнения обязательств	Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 3 в соответствии с Договором 3 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 3 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

21. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ФЛ1-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	2 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ФЛ1-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».
Стороны сделки	Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).
Предмет сделки	Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ФЛ1-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 28 июня 2019 года, номер регистрации 77:17:0110205:12565-77/003/2019-2573, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Бизнес Групп» (далее – Договор участия 4), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 1 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 4 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 4). Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 4 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 4 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации. В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 4 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 4 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 4 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 4 цены Договора 4 по Договору участия 4 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Денежные средства, составляющие стоимость (цену) уступаемого права требования, оплачиваются Стороной 2 в безналичном порядке на расчетный счет Стороны 1 или иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом не позднее 30 (тридцати) дней от даты государственной регистрации Договора 4.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 42 604 709,22 руб. (Сорок два миллиона шестьсот четыре тысячи семьсот девять рублей 22 копейки). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,03%.
Срок исполнения обязательств	Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 4 в соответствии с Договором 4 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 4 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

22. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ФЛ3-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	2 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ФЛ3-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».
Стороны сделки	Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001). Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).
Предмет сделки	Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ФЛ3-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 28 июня 2019 года, номер регистрации 77:17:0110205:12565-77/003/2019-2572, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Бизнес Групп» (далее – Договор участия 5), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 3 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 5 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 5). Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 5 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 5 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации. В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 5 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 5 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 5 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 5 цены Договора 5 по Договору участия 5 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). Денежные средства, составляющие стоимость (цену) уступаемого права требования, оплачиваются Стороной 2 в безналичном порядке на расчетный счет Стороны 1 или иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом не позднее 30 (тридцати) дней от даты государственной регистрации Договора 5.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 932 731 090,22 руб. (Девятьсот тридцать два миллиона семьсот тридцать одна тысяча девяносто рублей 22 копейки). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,64%.
Срок исполнения обязательств	Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 5 в соответствии с Договором 5 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 5 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

23. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки права требования и перевода долга №ДУПТ/ФЛ4-0001 от 2 июля 2019 года с ООО «Инград Недвижимость» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	2 июля 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 29 июня 2018 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-18 от 29 июня 2018 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора №ДУПТ/ФЛ4-0001 уступки права требования и перевода долга между ПАО «ИНГРАД» и ООО «Инград Недвижимость».</p>
Стороны сделки	<p>Сторона 1: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770201001).</p> <p>Сторона 2: Общество с ограниченной ответственностью «Инград Недвижимость» (сокращенное наименование – ООО «Инград Недвижимость», ОГРН 1107746716956).</p>
Предмет сделки	<p>Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование), принадлежащее Стороне 1 как участнику долевого строительства по Договору №ДДУ/ФЛ4-0001 от 27 июня 2019 года участия в долевом строительстве, зарегистрированному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии 28 июня 2019 года, номер регистрации 77:17:0110205:12565-77/003/2019-2575, заключенному между Стороной 1 и Застройщиком ООО «Бизнес Групп» (далее – Договор участия 6), в отношении объектов долевого строительства, расположенных в объекте недвижимости по строительному адресу: город Москва, поселение Московский, деревня Картмазово, участок 16/1, корпус 4 (далее – Объект недвижимости), указанных в Приложении к Договору участия 6 (далее – Объект/Объекты долевого строительства 6).</p> <p>Наряду с уступкой права требования Сторона 1 передает, а Сторона 2 принимает на себя обязательства Стороны 1 как участника долевого строительства по Договору участия 6 в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у Стороны 1 на момент заключения Договора 6 в соответствии со ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>В результате уступки Стороной 1 прав и обязанностей по Договору участия 6 и уплаты Стороной 2 цены уступаемого права требования Сторона 2 становится участником долевого строительства по Договору участия 6 с правом на получение от Застройщика в собственность Объектов долевого строительства 6 после уплаты в отношении Объектов долевого строительства 6 цены Договора 6 по Договору участия 6 в полном объеме и подписания передаточного акта (ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).</p> <p>Денежные средства, составляющие стоимость (цену) уступаемого права требования, оплачиваются Стороной 2 в безналичном порядке на расчетный счет Стороны 1 или иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом не позднее 30 (тридцати) дней от даты государственной регистрации Договора 6.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 55 128 174,97 руб. (Пятьдесят пять миллионов сто двадцать восемь тысяч сто семьдесят четыре рубля 97 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,04%.</p>
Срок исполнения обязательств	<p>Датой перехода прав и обязанностей от Стороны 1 к Стороне 2 по Договору участия 6 в соответствии с Договором 6 является дата государственной регистрации уступки права требования на основании Договора 6 Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.</p> <p>Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке; Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке; единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

24. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора займа от 15 июля 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	15 июля 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа от 15 июля 2019 года.</p>
Стороны сделки	<p>Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).</p> <p>Заемщик: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).</p>
Предмет сделки	<p>Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Займодавец) передает в собственность Акционерному обществу «Инград» (далее – Заемщик) денежные средства в размере до 2 500 000 000,00 (Двух миллиардов пятисот миллионов рублей 00 копеек), далее – Сумма займа, а Заемщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором.</p> <p>За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9,75% годовых.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: не более 2 987 500 000,00 руб. (Двух миллиардов девятисот восьмидесяти семи миллионов пятисот тысяч рублей 00 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,06%.</p>
Срок исполнения обязательств	<p>Сумма займа/часть Суммы займа, указанная в Договоре, выдается Заемщику на 2 (два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.</p> <p>При отсутствии письменного требования Займодавца о возврате Суммы займа за 10 дней до окончания действия Договора срок возврата Суммы займа считается автоматически продленным, без применения к Заемщику пеней, определенных в Договоре.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 62,8786%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 62,8786%); единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доли участия / принадлежащих акций на дату сделки не имеет); члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доли участия / принадлежащих акций ПАО не имеют).

25. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №332503/16 от 25 июля 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	25 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года).
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование – ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, КПП 770801001). Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорный» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Нагорный», ОГРН 5157746036707, ИНН 7706429475, КПП 770601001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорный» (ОГРН 5157746036707, ИНН 7706429475) (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – Банк) за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 30 августа 2016 года №3325/16, заключенному между Банком и Должником.
Размер сделки	Не более 1 463 200 000,00 руб. (Одного миллиарда четырехсот шестидесяти трех миллионов двухсот тысяч рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,01%.
Срок исполнения обязательств	Поручительство прекращается 29 августа 2022 года, а также в случаях, предусмотренных ст. 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; адрес: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3), признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»);Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля принадлежащих лицу акций: 69,7876%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»), и является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия: 62,8786%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»), и является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»).

26. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №057101/19 от 25 июля 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	25 ИЮЛЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года).
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Банк: «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование – ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, КПП 770801001). Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорный» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Нагорный», ОГРН 5157746036707, ИНН 7706429475, КПП 770601001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Нагорный» (ОГРН 5157746036707, ИНН 7706429475) (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – Банк) за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 31 мая 2019 года №0571/19, заключенному между Банком и Должником.
Размер сделки	Не более 1 000 300 000,00 руб. (Одного миллиарда трехсот тысяч рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,69%.
Срок исполнения обязательств	Поручительство прекращается 31 мая 2023 года, а также в случаях, предусмотренных ст. 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; адрес: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3), признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»);Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»), и является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»), и является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (ООО «Специализированный застройщик Нагорный»).

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
27. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора займа от 23 августа 2019 года с ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» – со следующими существенными условиями:	
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	23 АВГУСТА 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа с Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эко-Полис».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эко-Полис» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис», ОГРН 1067746908756, ИНН 7707596045, КПП 770701001).
Предмет сделки	Займодавец обязуется предоставить Заемщику заем в размере 300 000 000,00 руб. (Трехсот миллионов рублей 00 копеек) (далее – Сумма займа), а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу фактически полученную Сумму займа в срок, предусмотренный Договором займа. За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9,25% годовых.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 355 500 000,00 руб. (Триста пятьдесят пять миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 0,24%.
Срок исполнения обязательства	Заем предоставляется на срок по 23 августа 2021 года включительно. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Публичное акционерное общество «ИНГРАД», признаваемое контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ», признаваемое контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, признаваемый контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

28. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Серебряный парк» от 5 сентября 2019 года с ООО «Осенний квартал» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	5 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Протокол заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» №265 от 27 августа 2019 года. Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Серебряный парк» с Обществом с ограниченной ответственностью «Осенний квартал».
Стороны сделки	Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Осенний квартал» (сокращенное наименование – ООО «Осенний квартал», ОГРН 1117746962453, ИНН 7709891487, КПП 502901001). Покупатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).
Предмет сделки	ООО «Осенний квартал» передает ПАО «ИНГРАД», а ПАО «ИНГРАД» принимает и оплачивает долю в размере 99% (девяносто девять процентов) (далее – Доля) в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Серебряный парк» (сокращенное наименование – ООО «Серебряный парк»), находящегося по адресу: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 2/4, строение 13, комната 8, этаж 3, Лист записи ЕГРЮЛ о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования выдан МИФНС №46 по г. Москве 12 марта 2018 года, ОГРН 1187746257467, ИНН 7734411310, КПП 770701001.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 1 490 716 260,00 руб. (Один миллиард четыреста девяносто миллионов семьсот шестнадцать тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,02%.
Срок исполнения обязательства	До 31 декабря 2019 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

29. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа №11122018 от 11 декабря 2018 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	16 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа №11122018 от 11 декабря 2018 года.
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).
Предмет сделки	1. Стороны установили, что по состоянию на 16 сентября 2019 года задолженность АО «Инград» (далее – Заемщик) перед ПАО «ИНГРАД» (далее – Займодавец) по Договору займа №11122018 от 11 декабря 2018 года составляет 17 676 133 753,42 руб. (Семнадцать миллиардов шестьсот семьдесят шесть миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят три рубля 42 копейки), из которых: <ul style="list-style-type: none">Сумма займа составляет 16 523 000 000,00 руб. (Шестнадцать миллиардов пятьсот двадцать три миллиона рублей 00 копеек);проценты, начисленные на Сумму займа по 16 сентября 2019 года, составляют 1 153 133 753,42 (Один миллиард сто пятьдесят три миллиона сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят три рубля 42 копейки). 2. Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в Договор займа №11122018 от 11 декабря 2018 года: <ul style="list-style-type: none">с 17 сентября 2019 года проценты не начисляются и не уплачиваются (беспроцентный заем);срок возврата займа – до 30 октября 2019 года в порядке и на условиях, предусмотренных Договором займа №11122018 от 11 декабря 2018 года.
Размер сделки	17 676 133 753,42 руб. (Семнадцать миллиардов шестьсот семьдесят шесть миллионов сто тридцать три тысячи семьсот пятьдесят три рубля 42 копейки). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 12,09%.
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение №1 к Договору займа №11122018 от 11 декабря 2018 года вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и является неотъемлемой частью Договора займа №11122018 от 11 декабря 2018 года. Срок возврата займа – до 30 октября 2019 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487 %), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 58,3487%);единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич (доли участия / принадлежащих акций не имеет), Крюков Андрей Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеет), Поселёнов Павел Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%) и Шелопутов Вячеслав Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеет) занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

30. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, - заключение Договора займа №АО-БГ-665 от 16.09.2019 г. с ООО «Бизнес Групп» - со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	16 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проводимым 27 июня 2019 г., получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. (Протокол годового общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа №АО-БГ-665 от 16.09.2019 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп».
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001); Заёмщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701, ИНН 7708305161, КПП 770701001).
Предмет сделки	Займодавец обязуется предоставить Заёмщику заём в размере 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей (далее-Сумма займа), а Заёмщик обязуется возратить Займодавцу фактически полученную сумму займа в срок, предусмотренный настоящим Договором. Заем предоставляется Заемщику в целях финансирования строительства объекта «Жилой комплекс с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры. 1 этап по адресу: д. Картмазово, уч. 16/1, п. Московский» За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9,25% (Девять целых 25/100) процентов годовых. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются за каждый календарный день исходя из фактического остатка Суммы займа. Начисление процентов начинается со дня, следующего за днем перечисления Суммы займа/части Суммы займа, и заканчивается днем возврата полученных по настоящему Договору денежных средств в полном объеме. Заем предоставляется на срок по 16 сентября 2021 года включительно.
Размер сделки	1 185 000 000 (Один миллиард сто семьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек. Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: 0,81 %.
Срок исполнения обязательств	Заемщик обязуется возратить в полном объеме Займодавцу фактически полученную по настоящему Договору Сумму займа в срок по 16 сентября 2021 года включительно. Договор займа №АО-БГ-665 от 16.09.2019 г. вступает в силу с момента перечисления денежных средств Заемщику и прекращает свое действие с момента его надлежащего исполнения Сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»), адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, ул. Внуковская, д.11, лит.1Л, являющееся контролирующим лицом Эмитента, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Эмитента, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

31. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора уступки части права требования от 17 сентября 2019 года с ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	17 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора уступки части права требования с Обществом с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (ОГРН 1027700033173).
Стороны сделки	Цедент: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Цессионарий: Общество с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (сокращенное наименование – ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», ОГРН 1027700033173, ИНН 7702228714, КПП 770701001). Должник: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Цедент) уступает и передает Обществу с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (далее – Цессионарий), а Цессионарий принимает часть права требования Цедента к Акционерному обществу «Инград» (далее – Должник), возникшего из Договора займа №11122018 от 11 декабря 2018 года (в ред. Дополнительного соглашения №1 от 16 сентября 2019 года), заключенного между Цедентом и Должником, по возврату основного долга в размере 10 480 000 000,00 руб. (Десяти миллиардов четырехсот восьмидесяти миллионов рублей 00 копеек). Проценты не начисляются и не уплачиваются. Цессионарий обязуется уплатить Цеденту за приобретенную по Договору часть права требования вознаграждение в размере 10 480 000 000,00 (Десяти миллиардов четырехсот восьмидесяти миллионов рублей 00 копеек).
Размер сделки	10 480 000 000,00 руб. (Десять миллиардов четыреста восемьдесят миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 7,17%.
Срок исполнения обязательства	Уплата вознаграждения в соответствии с Договором производится без уплаты процентов до 31 декабря 2019 года включительно с даты подписания Договора.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»: 64,7564%; доля косвенного участия в АО «Инград»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»: 58,3487%; доля косвенного участия в АО «Инград»: 58,3487%).

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
32.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства от 23 сентября 2019 года с Частной компанией с ограниченной ответственностью «Полином» – со следующими существенными условиями:
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	23 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Протокол №267 заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» от 17 сентября 2019 года
Стороны сделки	Кредитор: Частная компания с ограниченной ответственностью «Полином» (Polynom B.V.). Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Выгодоприобретатель/Должник: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Акционерным обществом «Инград» (далее – Должник) отвечать перед Частной компанией с ограниченной ответственностью «Полином» (Polynom B.V.) (далее – Кредитор) за надлежащее исполнение следующих обязательств Должника по Инвестиционному договору от 23 сентября 2019 года, заключенному между Кредитором и Должником: 1. В период с даты вступления в силу Инвестиционного договора до фактического получения Должником Разрешения на строительство по 1-й очереди строительства поручительством обеспечиваются обязательства Должника по выплате Инвестору денежных средств в соответствии с п. 8.9 Инвестиционного договора, а также уплате неустойки в соответствии с п. 9.5 Инвестиционного договора в том объеме, в каком соответствующие обязательства будут существовать к моменту удовлетворения требования. 2. В период после получения Должником Разрешения на строительство по 1-й очереди строительства поручительством обеспечиваются все обязательства Должника из Инвестиционного договора.
Размер сделки	4 342 000 000,00 руб. (Четыре миллиарда триста сорок два миллиона рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,97%.
Срок исполнения обязательства	<ul style="list-style-type: none">с прекращением обеспеченного им обязательства;в случае отказа Кредитора принять надлежащее исполнение, предложенное Должником или Поручителем;в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица – выгодоприобретателя по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 64,7564);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица – выгодоприобретателя по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 58,3487%);единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица –выгодоприобретателя по сделке (доли участия / принадлежащих акций на дату сделки не имеет);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица – выгодоприобретателя по сделке (доли участия / принадлежащих акций на дату сделки не имеют).

ПРИЛОЖЕНИЯ Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	
33.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора займа от 3 октября 2019 года №031019 с ООО «Концерн «РОССИУМ» – со следующими существенными условиями:
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	3 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа от 3 октября 2019 года №031019.
Стороны сделки	Займодавец: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (сокращенное наименование – ООО «Концерн «РОССИУМ», ОГРН 1065032052700, ИНН 5032152372, КПП 503201001). Заемщик: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 774501001).
Предмет сделки	Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (далее – Займодавец) передает в собственность Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – Заемщик) денежные средства в размере до 5 000 000 000,00 руб. (Пяти миллиардов рублей 00 копеек) (далее – Сумма займа), а Заемщик обязуется принять и возвратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором. Сумма займа может предоставляться Займодавцем по частям. Проценты за пользование Суммой займа / частью Суммы займа начисляются на подлежащую возврату Сумму займа / часть Суммы займа в размере 9% (Девяти процентов) годовых.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 5 900 000 000,00 руб. (Пять миллиардов девятьсот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 4,04%.
Срок исполнения обязательства	Сумма займа / часть Суммы займа выдается Заемщику на 1 (один) год с момента перечисления Суммы займа / части Суммы займа.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «Концерн «РОССИУМ»: 90,1%);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления юридических лиц, выступающих сторонами по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеют).

34. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора займа от 3 октября 2019 года с ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	3 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа от 3 октября 2019 года б/н с Обществом с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ».
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (сокращенное наименование – ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ», ОГРН 1027700033173, ИНН 7702228714, КПП 770701001).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Займодавец) обязуется предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «ИНГРАД-КАПИТАЛ» (далее – Заемщик) заем в размере 1 200 000 000,00 руб. (Одного миллиарда двухсот миллионов рублей 00 копеек) (далее – Сумма займа), а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу фактически полученную Сумму займа в срок, предусмотренный Договором. За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 10,5% годовых.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: не более 1 452 000 000,00 руб. (Одного миллиарда четырехсот пятидесяти двух миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1%.
Срок исполнения обязательства	Заем предоставляется на срок по 3 октября 2021 года включительно. При отсутствии письменного требования Займодавца о возврате Суммы займа за 10 дней до окончания действия Договора, срок возврата Суммы займа считается автоматически продленным на один календарный год.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

35. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения об уступке прав от 11 октября 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	11 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения об уступке прав (требования) б/н с Акционерным обществом «Инград» и Обществом с ограниченной ответственностью «Осенний квартал».
Стороны сделки	Цедент: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001). Цессионарий: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Осенний квартал» (сокращенное наименование – ООО «Осенний квартал», ОГРН 1117746962453, ИНН 7709891487, КПП 502901001).
Предмет сделки	Акционерное общество «Инград» (далее – Цедент) уступает, а Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Цессионарий) принимает на себя права требования задолженности к Обществу с ограниченной ответственностью «Осенний квартал» (далее – Должник), возникшей из обязательств по Договору займа №И/ОК-Пр(Лес) от 11 сентября 2017 года, Договору займа №И/ОК-Пр(Пар) от 10 мая 2017 года, Договору займа №И/ОК-Реф от 10 мая 2017 года, Договору займа б/н от 28 апреля 2018 года, Договору займа №И/ОК-КП от 10 апреля 2017 года в размере 3 358 350 908,45 руб. (Трех миллиардов трехсот пятидесяти восьми миллионов трехсот пятидесяти тысяч девятисот восьми рублей 45 копеек). Цессионарий обязуется уплатить Цеденту сумму в размере 3 358 350 908,45 руб. (Трех миллиардов трехсот пятидесяти восьми миллионов трехсот пятидесяти тысяч девятисот восьми рублей 45 копеек) в безналичном порядке, путем перечисления на расчетный счет Цедента, указанный в Соглашении, в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Соглашения.
Размер сделки	Размер сделки в денежном выражении: 3 358 350 908,45 руб. (Три миллиарда триста пятьдесят восемь миллионов триста пятьдесят тысяч девятьсот восемь рублей 45 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,3%.
Срок исполнения обязательств	Цессионарий обязуется уплатить Цеденту сумму в соответствии с Договором в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Соглашения. Договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «ИНГРАД»: 64,7564%), а также контролирующим лицом должника по сделке (доля косвенного участия в ООО «Осенний квартал»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «ИНГРАД»: 58,3487%), а также контролирующим лицом должника по сделке (доля косвенного участия в ООО «Осенний квартал»: 58,3487%);единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%, АО «ИНГРАД» – не имеет, ООО «Осенний квартал» – не имеет);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД», АО «ИНГРАД», ООО «Осенний квартал» – не имеет), Крюков Андрей Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД», АО «ИНГРАД», ООО «Осенний квартал» – не имеет), Поселёнов Павел Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%, АО «ИНГРАД» – не имеет, ООО «Осенний квартал» – не имеет) и Шелопутов Вячеслав Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД», АО «ИНГРАД», ООО «Осенний квартал» – не имеет) занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

36. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства юридического лица №641-19/ПЗ от 23 октября 2019 года с Банком «Финансовая Корпорация Открытие» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	23 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Заседанием Совета директоров ПАО «ИНГРАД», проведенным 17 октября 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» №270 от 17 октября 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства юридического лица №641-19/ПЗ с Публичным акционерным обществом Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ОГРН 1027739019208).
Стороны сделки	Банк: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001). Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар» (ООО «Специализированный застройщик «Катуар», ОГРН 1117746654772).
Предмет сделки	Договор поручительства юридического лица №641-19/ПЗ. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Катуар» (ОГРН 1117746654772) его обязательств перед Банком по Договору невозобновляемой кредитной линии №641-19/НКЛ от 17 октября 2019 года.
Размер сделки	12 478 000 000,00 руб. (Двенадцать миллиардов четыреста семьдесят восемь миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 8,54%.
Срок исполнения обязательств	Поручительство прекращается 31 декабря 2026 года.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик «Катуар»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик «Катуар»: 58,3487%);единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%).

37. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства от 23 октября 2019 года с Банком ВТБ – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	23 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Одобрена Советом директоров ПАО «ИНГРАД» 14 октября 2019 года (Протокол №269 от 17 октября 2019 года).
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Банк: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование – Банк ВТБ (ПАО), ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, КПП 783501001). Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Эко-Полис» (сокращенное наименование – ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис», ОГРН 1067746908756, ИНН 7707596045, КПП 770701001).
Предмет сделки	Договор поручительства, по которому Поручитель обязуется перед Банком отвечать за исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному соглашению №4832 от 14.10.2019 в полном объеме: по возврату Кредита/Кредитов в полной сумме в размере 21 700 000 000 (Двадцать один миллиард семьсот миллионов рублей), по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами.
Срок исполнения обязательств	Поручительство прекращается 31 декабря 2026 года.
Размер сделки	24 423 858 202,00 руб. (Двадцать четыре миллиарда четыреста двадцать три миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч двести два рубля 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 16,71%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; адрес: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3), признаваемое контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (доля участия / принадлежащих акций ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»: 100%);Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»: 58,3487%).

38. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №092503/19 от 29 октября 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	29 октября 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства от 29 октября 2019 года №092503/19 с Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».</p>
Стороны сделки	<p>Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269).</p> <p>Банк: Публичное акционерное общество «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (сокращенное наименование – ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860).</p> <p>Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА», ОГРН 5157746142901, ИНН 7725299158).</p>
Предмет сделки	<p>Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – Банк) за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 24 сентября 2019 года №0925/19, заключенному между Банком и Должником.</p>
Срок исполнения обязательства	<p>Договор действует до 24 сентября 2025 года.</p>
Размер сделки	<p>Размер сделки в денежном выражении: 3 344 453 260,28 руб. (Три миллиарда триста сорок четыре миллиона четыреста пятьдесят три тысячи двести шестьдесят рублей 28 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,29%.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 56,07%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 64,7564%); Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 50,52%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 58,3487%); члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления юридических лиц, выступающих сторонами по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеют).

39. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения об уступке прав (требования) от 31 октября 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:

Дата совершения сделки	31 октября 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	<p>Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения об уступке прав (требования) б/н с Акционерным обществом «Инград» (ОГРН 1147746892061) и Обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп».</p>
Стороны сделки	<p>Цедент: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).</p> <p>Цессионарий: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).</p> <p>Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701, ИНН 7708305161, КПП 770701001).</p>
Предмет сделки	<p>Акционерное общество «Инград» (далее – Цедент) уступает, а Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Цессионарий) принимает на себя права требования задолженности к Обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (далее – Должник), возникшей из обязательств по Договору займа №И-БГ-10/17 от 4 октября 2017 года, Договору займа б/н от 27 декабря 2016 года, Договору займа б/н от 11 декабря 2017 года, Договору займа б/н от 26 апреля 2019 года, Договору займа №АО-БГ-665 от 16 сентября 2019 года и Договору займа №АО-БГ-666 от 16 сентября 2019 года в размере 2 060 818 122,49 руб. (Двух миллиардов шестидесяти миллионов восьмисот восемнадцать тысяч ста двадцати двух рублей 49 копеек).</p>
Срок исполнения обязательства	<p>Цессионарий обязуется уплатить Цеденту сумму в соответствии с Соглашением в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Соглашения.</p>
Размер сделки	<p>2 060 818 122,49 руб. (Два миллиарда шестьдесят миллионов восемьсот восемнадцать тысяч сто двадцать два рубля 49 копеек).</p> <p>Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,37%.</p>
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none"> Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке, а также контролирующим лицом должника по сделке; Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке, а также контролирующим лицом должника по сделке; единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке; члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

40. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения об уступке прав (требования) от 31 октября 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	31 ОКТЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения об уступке прав (требования) б/н с Акционерным обществом «Инград» (ОГРН 1147746892061) и Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА».
Стороны сделки	Цедент: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001). Цессионарий: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Должник: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА», ОГРН 5157746142901, ИНН 7725299158, КПП 503201001).
Предмет сделки	Акционерное общество «Инград» (далее – Цедент) уступает, а Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Цессионарий) принимает на себя права требования задолженности к Обществу с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (далее – Должник), возникшей из обязательств по Договору займа №И/ПД-П(ЗП) от 10 мая 2017 года, Договору займа №И/ПД-П(МБ) от 10 мая 2017 года, Договору займа №И/ПД-Пр(ЗП) от 10 мая 2017 года, Договору займа №И/ПД-Пр(МБ) от 10 мая 2017 года, Договору займа б/н от 21 декабря 2016 года, Договору займа №И/ПД-Пр(ГБ) от 10 января 2018 года, Договору займа №ИН-ПД-1942 от 4 сентября 2018 года, Договору займа №ИН-ПД-1943 от 4 сентября 2018 года, Договору займа №ИН-ПД-1944 от 4 сентября 2018 года и Договору займа б/н от 29 декабря 2017 года в размере 2 977 747 473,50 руб. (Двух миллиардов девятисот семидесяти семи миллионов семисот сорока семи тысяч четырехсот семидесяти трех рублей 50 копеек).
Срок исполнения обязательства	Цессионарий обязуется уплатить Цеденту сумму в соответствии с Соглашением в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Соглашения.
Размер сделки	2 977 747 473,50 руб. (Два миллиарда девятьсот семьдесят семь миллионов семьсот сорок семь тысяч четыреста семьдесят три рубля 50 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,98%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке;единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке;члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович, Поселёнов Павел Александрович и Шелопутов Вячеслав Александрович занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

41. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №106701/19 от 6 ноября 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	6 НОЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства №106701/19 от 6 ноября 2019 года с Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269). Банк: Публичное акционерное общество «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (сокращенное наименование – ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860). Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА», ОГРН 5157746142901, ИНН 7725299158).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – Банк) за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 1 ноября 2019 года №1067/19, заключенному между Банком и Должником.
Срок исполнения обязательства	Договор действует до 1 ноября 2025 года.
Размер сделки	3 625 624 109,59 руб. (Три миллиарда шестьсот двадцать пять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи сто девять рублей 59 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,41%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 56,07%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 50,52%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 58,3487%);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления юридических лиц, выступающих сторонами по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеют).

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
42. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №106302/19 от 6 ноября 2019 года с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» – со следующими существенными условиями:	
Дата совершения сделки	6 ноября 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства №106302/19 от 6 ноября 2019 года с Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».
Стороны сделки	Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269). Банк: Публичное акционерное общество «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (сокращенное наименование – ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860). Выгодоприобретатель/Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (сокращенное наименование – ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА», ОГРН 5157746142901, ИНН 7725299158).
Предмет сделки	Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (далее – Поручитель) обязуется солидарно с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА» (далее – Должник) в полном объеме отвечать перед Публичным акционерным обществом «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (далее – Банк) за исполнение Должником обязательств по Кредитному договору от 1 ноября 2019 года №1063/19, заключенному между Банком и Должником.
Срок исполнения обязательства	Договор действует до 1 ноября 2026 года.
Размер сделки	5 233 760 068,49 руб. (Пять миллиардов двести тридцать три миллиона семьсот шестьдесят тысяч шестьдесят восемь рублей 49 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 3,48%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 64,7564%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 56,07%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 64,7564%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной по сделке (доля косвенного участия в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»: 50,52%), и контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия в ООО «ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»: 58,3487%);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич и Крюков Андрей Александрович занимают должности в органах управления юридических лиц, выступающих сторонами по сделке (доли участия / принадлежащих акций не имеют).
43. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства №7229/П1 от 14 ноября 2019 года с ПАО Сбербанк – со следующими существенными условиями:	
Дата совершения сделки	14 ноября 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Заседанием Совета директоров ПАО «ИНГРАД», проведенным 13 ноября 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность (Протокол заседания Совета директоров ПАО «ИНГРАД» №273 от 14 ноября 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства №7229/П1 с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России».
Стороны сделки	Банк: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001). Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Выгодоприобретатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская» (ОГРН 1117746654783, ИНН 7727758150, КПП 770701001).
Предмет сделки	Поручитель обязуется отвечать перед ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195) за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Симоновская» (ОГРН 1117746654783) всех обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №7229 от 14 ноября 2019 года.
Срок исполнения обязательства	Договор и обязательство Поручителя (поручительство) действуют с даты подписания Договора по 13 мая 2026 года включительно.
Размер сделки	5 700 000 000,00 руб. (Пять миллиардов семьсот миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 3,80%.
Заинтересованные лица	Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 58,3487%), является контролирующим лицом юридического лица, являющегося выгодоприобретателем по сделке (доля косвенного участия ООО «Специализированный застройщик Симоновская»: 58,3487%).

ПРИЛОЖЕНИЯ Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	
44. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения №1 от 25 ноября 2019 года к Договору займа от 15 июля 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:	
Дата совершения сделки	25 ноября 2019 года
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа от 15 июля 2019 года с Акционерным обществом «Инград».
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001).
Предмет сделки	Внести изменения в п. 1.1 Договора и изложить его в следующей редакции: «1.1. По настоящему Договору Займодавец обязуется предоставить Заемщику заем в размере 3 000 000 000,00 руб. (Трех миллиардов рублей 00 копеек), а Заемщик обязуется возратить Займодавцу фактически полученную сумму займа в срок, предусмотренный Договором». За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9,75% (Девять целых 75/100) процентов годовых.
Срок исполнения обязательства	Дополнительное соглашение №1 к Договору займа от 15 июля 2019 года вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и является неотъемлемой частью Договора займа от 15 июля 2019 года. Сумма займа/часть Суммы займа, указанная в Договоре, выдаётся Заёмщику на 2 (Два) года с момента перечисления первого транша в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. При отсутствии письменного требования Займодавца о возврате суммы займа за 10 дней до окончания действия Договора, срок возврата суммы займа считается автоматически продленным, без применения к Заёмщику пеней, определенных в Договоре.
Размер сделки	3 550 000 000,00 руб. (Три миллиарда пятьсот пятьдесят миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,36%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 54,63%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 54,63%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 41,7427%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 41,7427%);единоличный исполнительный орган Общества – Президент Поселёнов Павел Александрович занимает должность в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%);члены Совета директоров Общества Степаненко Алексей Анатольевич, Крюков Андрей Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеют), Поселёнов Павел Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%) и Шелопутов Вячеслав Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеет) занимают должности в органах управления юридического лица, выступающего стороной по сделке.

45. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения №1 от 25 ноября 2019 года к Договору займа №АО-БГ-665 от 16 сентября 2019 года с ООО «Бизнес Групп» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	25 НОЯБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения №1 к Договору займа №АО-БГ-665 от 16 сентября 2019 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп».
Стороны сделки	Займодавец/Выгодоприобретатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Групп» (сокращенное наименование – ООО «Бизнес Групп», ОГРН 5167746372701, ИНН 7708305161, КПП 770701001).
Предмет сделки	«1. Внести изменения в преамбулу Договора». 2. Внести изменения в п. 1.1 Договора, изложив его в следующей редакции: «1.1. По настоящему Договору Займодавец обязуется предоставить Заемщику заем в размере 2 000 000 000,00 руб. (Двух миллиардов рублей 00 копеек), а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу фактически полученную сумму займа в срок, предусмотренный настоящим Договором». 3. Внести изменения в реквизиты Договора. Заем предоставляется Заемщику в целях финансирования строительства объекта «Жилой комплекс с дошкольными образовательными учреждениями, школой, надземными паркингами, инженерными сетями и объектами инженерной инфраструктуры. 1 этап по адресу: д. Картмазово, уч. 16/1, п. Московский» За пользование займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 9,25% (Девять целых 25/100) процентов годовых. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются за каждый календарный день исходя из фактического остатка Суммы займа. Начисление процентов начинается со дня, следующего за днем перечисления Суммы займа/части Суммы займа, и заканчивается днем возврата полученных по настоящему Договору денежных средств в полном объеме. Заем предоставляется на срок по 16 сентября 2021 года включительно.
Срок исполнения обязательств	Заемщик обязуется возвратить в полном объеме Займодавцу фактически полученную по Договору Сумму займа в срок по 16 сентября 2021 года включительно. Дополнительное соглашение №1 к Договору займа №АО-БГ-665 от 16 сентября 2019 года вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и является неотъемлемой частью Договора займа №АО-БГ-665 от 16 сентября 2019 года.
Размер сделки	2 355 000 000,00 руб. (Два миллиарда триста пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,57%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

46. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения о зачете встречных однородных требований от 3 декабря 2019 года с ООО «Осенний квартал» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	3 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения о зачете встречных однородных требований между ООО «Осенний квартал» и ПАО «ИНГРАД» на сумму 1 897 998 260,00 руб. (Один миллиард восемьсот девяносто семь миллионов девятьсот восемь тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек).
Стороны сделки	Сторона 1: Общество с ограниченной ответственностью «Осенний квартал» (сокращенное наименование – ООО «Осенний квартал», ОГРН 1117746962453, ИНН 7709891487, КПП 502901001). Сторона 2: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).
Предмет сделки	Стороны договорились о зачете встречных однородных требований на сумму 1 897 998 260,00 руб. (Один миллиард восемьсот девяносто семь миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек). К моменту подписания Соглашения задолженность Стороны 1 перед Стороной 2 составляет 3 782 794 089,69 руб. (Три миллиарда семьсот восемьдесят два миллиона семьсот девяносто четыре тысячи восемьдесят девять рублей 69 копеек) по следующим договорам: Договор займа №И/ОК-КП от 10 апреля 2017 года, Договор займа №ОПН-ОК/П от 11 декабря 2017 года, Договор займа от 28 апреля 2018 года, Договор займа №И/ОК-Пр(Лес) от 11 сентября 2017 года, Договор займа №И/ОК-Пр(Пар) от 10 мая 2017 года, Договор займа №И/ОК-Реф от 10 мая 2017 года. К моменту подписания Соглашения задолженность Стороны 2 перед Стороной 1 составляет 1 897 998 260,00 руб. (Один миллиард восемьсот девяносто семь миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек) по следующим договорам: Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Строй Бизнес Групп» от 3 сентября 2019 года, зарегистрированный в реестре за №77/822-н/77-2019-26-277; Договор купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Серебряный парк» от 3 сентября 2019 года, зарегистрированный в реестре за №77/822-н/77-2019-26-287. Общая сумма, подлежащая зачету, составляет 1 897 998 260,00 руб. (Один миллиард восемьсот девяносто семь миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек).
Срок исполнения обязательств	Датой зачета (датой погашения задолженности) является 3 декабря 2019 года.
Размер сделки	1 897 998 260,00 руб. (Один миллиард восемьсот девяносто семь миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч двести шестьдесят рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,26%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
47.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Соглашения о зачете встречных однородных требований от 10 декабря 2019 года с АО «Инград» – со следующими существенными условиями:
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	10 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Соглашения о зачете встречных однородных требований между АО «Инград» и ПАО «ИНГРАД».
Стороны сделки	Сторона 1: Акционерное общество «Инград» (сокращенное наименование – АО «Инград», ОГРН 1147746892061, ИНН 7702842787, КПП 770701001). Сторона 2: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).
Предмет сделки	В соответствии с Соглашением стороны договорились о зачете встречных однородных требований. К моменту подписания Соглашения задолженность Стороны 1 перед Стороной 2 составляет 12 573 399 128,33 руб. (Двенадцать миллиардов пятьсот семьдесят три миллиона триста девяносто девять тысяч сто двадцать восемь рублей 33 копейки) по договорам займа. К моменту подписания Соглашения задолженность Стороны 2 перед Стороной 1 по Соглашениям об уступке прав (требования) составляет 12 504 646 232,21 руб. (Двенадцать миллиардов пятьсот четыре миллиона шестьсот сорок шесть тысяч двести тридцать два рубля 21 копейку) по договорам. Общая сумма, подлежащая зачету, составляет 12 504 646 232,21 руб. (Двенадцать миллиардов пятьсот четыре миллиона шестьсот сорок шесть тысяч двести тридцать два рубля 21 копейку). По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 1 перед Стороной 2, указанная в настоящем пункте, погашается частично и составит в результате 68 752 896,12 руб. (Шестьдесят восемь миллионов семьсот пятьдесят две тысячи восемьсот девяносто шесть рублей 12 копеек). По итогам произведенного зачета задолженность Стороны 2 перед Стороной 1, указанная в настоящем пункте, погашается в полном объеме, и обязанность сторон по ее погашению считается прекращенной с момента подписания Соглашения.
Срок исполнения обязательства	Дата зачета (дата погашения задолженности) – 10 декабря 2019 года.
Размер сделки	12 504 646 232,21 руб. (Двенадцать миллиардов пятьсот четыре миллиона шестьсот сорок шесть тысяч двести тридцать два рубля 21 копейка). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 8,33%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 54,63%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 54,63%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 41,7427%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в АО «Инград»: 41,7427%);Поселёнов Павел Александрович (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 0,069028%), Степаненко Алексей Анатольевич (доли участия / принадлежащих акций не имеет), Крюков Андрей Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеет), Шелопутов Вячеслав Александрович (доли участия / принадлежащих акций не имеет) занимают должности в органах управления юридических лиц, выступающих сторонами по сделке.

ПРИЛОЖЕНИЯ Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	
48.	Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора займа от 19 декабря 2019 года №191219 с ООО «АЙФМ» – со следующими существенными условиями:
ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	19 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора займа от 19 декабря 2019 года с ООО «АЙФМ».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Индастриал Фасилити Менеджмент» (сокращенное наименование – ООО «АЙФМ», ОГРН 5137746079136, ИНН 7715982252, КПП 771801001).
Предмет сделки	Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства в размере до 15 000 000 000,00 руб. (Пятнадцати миллиардов рублей 00 копеек) (далее – «Сумма займа»), а Заемщик обязуется принять и возратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором. Стороны соглашаются, что Сумма займа может предоставляться Займодавцем по частям. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша (далее – «Дата возврата займа») в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Срок действия настоящего Договора может быть увеличен по письменному соглашению Сторон. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются на подлежащую возврату Сумму займа/часть Суммы займа в размере 7,8% (Семь целых восемь десятых процентов) годовых. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются за каждый календарный день исхода из фактического остатка Суммы займа. Начисление процентов начинается со дня, следующего за днём перечисления Суммы займа/части Суммы займа и заканчивается днём возврата Суммы займа в полном объёме. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа могут быть досрочно уплачены Заёмщиком в течение всего срока действия настоящего Договора.
Срок исполнения обязательства	Договор вступает в силу с момента предоставления Суммы займа/части Суммы займа и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа.
Размер сделки	16 170 000 000,00 руб. (Шестнадцать миллиардов сто семьдесят миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 10,77%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 50,53%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия в ООО «АЙФМ»: 100%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 38,6073%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «АЙФМ»: 90,1%).

49. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения №1 от 20 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года №191219 с ООО «АЙФМ» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	20 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения №1 от 20 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года с ООО «АЙФМ».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Индастриал Фасилити Менеджмент» (сокращенное наименование – ООО «АЙФМ», ОГРН 5137746079136, ИНН 7715982252, КПП 771801001).
Предмет сделки	Дополнительное соглашение №1 от 20 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года №191219. Изменение суммы займа по Договору займа от 19 декабря 2019 года №191219. Займодавец передает в собственность Заемщика денежные средства в размере до 16 000 000 000,00 руб. (Шестнадцати миллиардов рублей 00 копеек) (далее – Сумма займа), а Заемщик обязуется принять и возвратить Займодавцу Сумму займа и уплатить начисленные на Сумму займа проценты в порядке и на условиях, установленных Договором. Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша (далее – «Дата возврата займа») в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Срок действия настоящего Договора может быть увеличен по письменному соглашению Сторон. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются на подлежащую возврату Сумму займа/часть Суммы займа в размере 7,8% (Семь целых восемь десятых процентов) годовых. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются за каждый календарный день исходя из фактического остатка Суммы займа. Начисление процентов начинается со дня, следующего за днём перечисления Суммы займа/части Суммы займа и заканчивается днём возврата Суммы займа в полном объёме. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа могут быть досрочно уплачены Заёмщиком в течение всего срока действия настоящего Договора.

Срок исполнения обязательств	Дополнительное соглашение распространяет свое действие на правоотношения сторон, возникшие с момента заключения Договора займа от 19 декабря 2019 года №191219. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша (Дата возврата займа). Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа
Размер сделки	17 248 000 000,00 руб. (Семнадцать миллиардов двести сорок восемь миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 11,49%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 50,53%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия в ООО «АЙФМ»: 100%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 38,6073%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «АЙФМ»: 90,1%).

50. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения №2 от 23 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года №191219 с ООО «АЙФМ» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	23 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения №2 от 23 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года с ООО «АЙФМ».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (сокращенное наименование – ПАО «ИНГРАД», ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Индастриал Фасилити Менеджмент» (сокращенное наименование – ООО «АЙФМ», ОГРН 5137746079136, ИНН 7715982252, КПП 771801001).

Предмет сделки	Дополнительное соглашение №2 от 23 декабря 2019 года к Договору займа от 19 декабря 2019 года №191219. Внести изменения в п. 4.1 Договора займа №191219 от 19 декабря 2019 года (далее – Договор) и изложить его в следующей редакции: «4.1. Проценты за пользование Суммой займа / частью Суммы займа начисляются на подлежащую возврату Сумму займа / часть Суммы займа в размере 8,8% (Восемь целых восемь десятых процентов) годовых. Начисление процентов осуществляется с 19 декабря 2019 года». Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и стороны подтверждают по ним свои обязательства. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша (далее – «Дата возврата займа») в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Срок действия настоящего Договора может быть увеличен по письменному соглашению Сторон. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа начисляются за каждый календарный день исходя из фактического остатка Суммы займа. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа. Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа могут быть досрочно уплачены Заёмщиком в течение всего срока действия настоящего Договора.
Срок исполнения обязательств	Дополнительное соглашение распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с момента заключения Договора займа от 19.12.2019г. № 191219. Сумма займа/часть Суммы займа выдаётся Заёмщику на 1 (Один) год с момента перечисления первого транша (Дата возврата займа). Проценты за пользование Суммой займа/частью Суммы займа подлежат уплате Заёмщиком не позднее Даты возврата займа.
Размер сделки	17 408 000 000,00 руб. (Семнадцать миллиардов четыреста восемь миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 11,59%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 50,53%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля участия в ООО «АЙФМ»: 100%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 38,6073%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «АЙФМ»: 90,1%).

51. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора поручительства юридического лица от 25 декабря 2019 года №1045-19/П1 с Банком «Финансовая Корпорация Открытие» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	25 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора поручительства от 25 декабря 2019 года с Публичным акционерным обществом Банк «Финансовая Корпорация Открытие».
Стороны сделки	Банк: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (местонахождение: 115114, город Москва, улица Летниковская, д. 2, стр. 4; ОГРН 1027739019208; ИНН 7706092528, КПП 770501001). Поручитель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; местонахождение: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Должник: Общество с ограниченной ответственностью «Клинсельхозагро» (ООО «Клинсельхозагро»; ИНН 7727845860).
Предмет сделки	В соответствии с Договором Поручитель обязуется отвечать за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «Клинсельхозагро» (ИНН 7727845860) (далее – Должник) его обязательств перед Банком: <ul style="list-style-type: none">всех обязательств, возникающих из Договора невозобновляемой кредитной линии №1045-19/НКЛ от 25 декабря 2019 года, заключенного между Должником и Банком (далее – Соглашение);обязательств, возникающих в случае недействительности (ничтожности, незаключенности) Соглашения, в том числе обязательств по возмещению Должником в течение 7 (Семи) календарных дней со дня предъявления Банком Должнику соответствующего требования суммы полученного кредита, а также процентов, подлежащих начислению на вышеуказанную сумму в порядке и размере, предусмотренных ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность Поручителя и Должника является солидарной. В случае несвоевременного и/или неполного исполнения Должником обеспеченных обязательств Банк вправе по своему выбору потребовать исполнения обязательств у Должника и/или Поручителя и не обязан доказывать, что до предъявления требования к Поручителю предпринимал действия, необходимые для получения исполнения от Должника. Поручитель выражает свое согласие отвечать на условиях, установленных Договором, за исполнение Должником обеспеченных обязательств в случае досрочного истребования Банком кредита и процентов, а также в случае изменения обеспеченных обязательств, если они изменились в следующих пределах: <ul style="list-style-type: none">сумма лимита увеличилась не более чем в 2 (два) раза;размер процентов за пользование кредитом увеличился не более чем в 2 (два) раза по сравнению с процентной ставкой, указанной в Соглашении;срок возврата лимита увеличился не более чем на 18 (восемнадцать) месяцев;срок возврата лимита сократился на любое количество дней.
Срок исполнения обязательств	Поручительство прекращается 25 декабря 2026 года, а также в случаях, предусмотренных ст. 367 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ПАО «ИНГРАД» Годовой отчет 2019	
Размер сделки	3 549 000 000,00 руб. (Три миллиарда пятьсот сорок девять миллионов рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 2,36%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества (доля участия / принадлежащих акций ПАО «ИНГРАД»: 50,53%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «Клинсельхозагро»: 50,53%);Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 38,6073%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «Клинсельхозагро»: 38,6073%).

52. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 30 декабря 2019 года к Договору займа №ВХД-ОИ/291008 от 29 октября 2008 года с ООО «Павловский квартал» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	30 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения от 30 декабря 2019 года к Договору займа №ВХД-ОИ/291008 от 29 октября 2008 года с ООО «Павловский квартал».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; местонахождение: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «Павловский квартал» (ООО «Павловский квартал»; местонахождение: 143500, Московская область, Истринский район, город Истра, улица Шнырева, дом 57, офис 206; ОГРН 1087746241450, ИНН 7707655156, КПП 501701001).
Предмет сделки	Внести изменения в п. 2.4 Договора и изложить его в следующей редакции: «2.4. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2020 года («Дата погашения займа»). При отсутствии письменного требования Займодавца о возврате суммы займа за 10 дней до окончания действия настоящего Договора, срок возврата суммы займа считается автоматически продленным на один календарный год, без применения к Заемщику пеней, предусмотренных Договором». Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и стороны подтверждают по ним свои обязательства. Займодавец предоставляет Заемщику заем на сумму 1 155 000 000 (Один миллиард сто пятьдесят пять миллионов) рублей с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 2,5% годовых со дня зачисления Суммы займа на расчетный счет Заемщика. Проценты выплачиваются одновременно в Дату погашения Займа.
Срок исполнения обязательства	Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2020 года. Договор прекращает свое действие с момента его надлежащего исполнения сторонами.
Размер сделки	1 506 312 500,00 руб. (Один миллиард пятьсот шесть миллионов триста двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,003%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

53. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму менее 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Дополнительного соглашения от 30 декабря 2019 года к Договору займа №ОПН-У-01032012 от 1 марта 2012 года с ООО «ПРОСПЕКТ» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	30 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Дополнительного соглашения от 30 декабря 2019 года к Договору займа №ОПН-У-01032012 от 1 марта 2012 года с ООО «ПРОСПЕКТ».
Стороны сделки	Займодавец: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; местонахождение: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001). Заемщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ООО «ПРОСПЕКТ»; местонахождение: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 73, этаж 3; ОГРН 5077746740077, ИНН 7704646989, КПП 770701001).

ПРИЛОЖЕНИЯ Приложение 3. Сделки с заинтересованностью и крупные сделки	
Предмет сделки	Внести изменения в п. 2.2 Договора и изложить его в следующей редакции: «2.2. Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2020 года («Дата погашения займа»). При отсутствии письменного требования Займодавца о возврате суммы займа за 10 дней до окончания действия настоящего Договора, срок возврата суммы займа считается автоматически продленным на один календарный год, без применения к Заемщику пеней, предусмотренных Договором». Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными, и стороны подтверждают по ним свои обязательства. Все остальные условия Договора, не затронутые Дополнительным соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства. Займодавец предоставляет Заемщику заем с начислением процентов за пользование Заимом за фактическое время пользования Суммой займа из расчета 8,5% годовых со дня зачисления Суммы займа на расчетный счет Заемщика.
Срок исполнения обязательства	Сумма займа должна быть возвращена Заемщиком не позднее 31 декабря 2020 года. Договор прекращает свое действие с момента его надлежащего исполнения сторонами.
Размер сделки	2 006 458 333,00 руб. (Два миллиарда шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля 00 копеек. Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 1,34%.
Заинтересованные лица	<ul style="list-style-type: none">Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «РОССИУМ» (ООО «Концерн «РОССИУМ»; адрес: 143000, Российская Федерация, Московская область, город Одинцово, улица Внуковская, дом 11, лит. 1Л), являющееся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке;Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества, является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке.

54. Сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, на сумму более 2% балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, предшествующую принятию решения о ее одобрении, – заключение Договора купли-продажи ценных бумаг №301219 от 30 декабря 2019 года с ООО «МКБ Капитал» – со следующими существенными условиями:

ДАТА СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛКИ	30 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки	Годовым Общим собранием акционеров ПАО «ИНГРАД», проведенным 27 июня 2019 года, получено согласие на совершение Обществом сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, которые могут быть заключены в будущем между Обществом и юридическими лицами, входящими в состав группы лиц Общества, определяемой в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О защите конкуренции» №135-ФЗ от 26 июля 2006 года (Протокол годового Общего собрания акционеров №01-19 от 28 июня 2019 года). В соответствии с требованиями ст. 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» Общество направило Извещение в Совет директоров ПАО «ИНГРАД» о намерении заключить сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, – заключение Договора от 30 декабря 2019 года с ООО «МКБ Капитал».
Стороны сделки	Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «МКБ Капитал» (ООО «МКБ Капитал»; местонахождение: 127051, город Москва, бульвар Цветной, дом 2, помещение 1, этаж 4, комнаты 10, 20; ОГРН 1137746035460, ИНН 7708780174). Покупатель: Публичное акционерное общество «ИНГРАД» (ПАО «ИНГРАД»; местонахождение: 127006, город Москва, улица Краснопролетарская, дом 4, комната 75, этаж 3; ОГРН 1027702002943, ИНН 7702336269, КПП 770701001).
Предмет сделки	Продавец обязуется передать в собственность Покупателя ценные бумаги, а Покупатель обязуется принять и уплатить Продавцу в порядке, установленном Договором, цену ценных бумаг: биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-03, Эмитент – ООО «Концерн «РОССИУМ»; государственный регистрационный номер выпуска: 4B02-03-36479-R-001P; ISIN: RU000A1018N5; номинальная стоимость одной ценной бумаги: 1 000 руб.; количество: 6 134 297 шт. (Шесть миллионов сто тридцать четыре двести девяносто семь штук). Цена ценных бумаг, подлежащая уплате Покупателем по настоящему Договору, составляет 6 142 639 643,92 руб. (Шесть миллиардов сто сорок два миллиона шестьсот тридцать девять тысяч шестьсот сорок три рубля 92 копейки) (далее – Сумма сделки). Покупатель обязан уплатить Сумму сделки не позднее 30 декабря 2019 года путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Продавца, указанным в Договоре, и осуществить все действия, необходимые для перехода права на ценные бумаги. Продавец обязан не позднее 30 декабря 2019 года совершить все действия, необходимые для регистрации перехода прав на ценные бумаги к Покупателю.
Срок исполнения обязательства	Договор действует до исполнения Сторонами обязательств, вытекающих из положений Договора. Покупатель обязан уплатить Сумму сделки не позднее «30» декабря 2019 года путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Продавца, указанным в Договоре, и осуществить все действия, необходимые для перехода права на ценные бумаги. Продавец обязан не позднее «30» декабря 2019 года совершить все действия, необходимые для регистрации перехода прав на ценные бумаги к Покупателю.
Размер сделки	6 142 639 643,92 руб. (Шесть миллиардов сто сорок два миллиона шестьсот тридцать девять тысяч шестьсот сорок три рубля 92 копейки). Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества: 4,09%.
Заинтересованные лица	Авдеев Роман Иванович, являющийся контролирующим лицом Общества (доля косвенного участия в ПАО «ИНГРАД»: 38,6073%), является контролирующим лицом юридического лица, выступающего стороной по сделке (доля косвенного участия в ООО «МКБ Капитал»: 100%).

КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

Сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года №208-ФЗ крупными сделками, в течение 2019 года Обществом не совершались.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4.

ЗАЯВЛЕНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКРЕПЛЕННЫХ КОДЕКСОМ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Настоящим Совет директоров ПАО «ИНГРАД» заявляет, что принципы корпоративного управления, закрепленные Кодексом корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, соблюдаются Обществом в части большинства рекомендаций, положения же, соблюдаемые на текущий момент частично либо несоблюдаемые, планируются Обществом к максимальному приведению в соответствие с перечнем ключевых рекомендаций, отраженных в Кодексе корпоративного управления. Подробные сведения о соблюдении ПАО «ИНГРАД» принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления приведены в таблице «Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления».

Основными целями корпоративного управления являются создание действенной системы обеспечения сохранности предоставленных акционерами средств и их эффективного использования, обеспечение защиты прав и равное отношение к акционерам, а также минимизация рисков, с которыми сопряжена деятельность Общества.

Общество осознает важность использования корпоративного управления в качестве одного из основных инструментов обеспечения устойчивости Общества и его долговременного успешного развития. Для целей максимизации соответствия системы корпоративного управления Общества Кодексу корпоративного управления осуществлена адаптация структуры и компетенций органов управления Общества, разработана и внедрена необходимая нормативная документация.

Совет директоров подтверждает, что настоящий Годовой отчет содержит достоверную и актуальную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления в течение 2019 года, а также за период после отчетной даты до даты утверждения Годового отчета ПАО «ИНГРАД» Советом директоров Общества.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НАИБОЛЕЕ СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ МОДЕЛИ И ПРАКТИКИ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

Платформой для построения системы корпоративного управления Общества выступили принципы и положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ПАО Московская Биржа, при неукоснительном соблюдении норм действующего законодательства Российской Федерации, положений Устава Общества, а также с учетом требований Правил листинга ПАО Московская Биржа.

Описание наиболее существенных аспектов модели и практики корпоративного управления приведено в разделе «Корпоративное управление» Годового отчета ПАО «ИНГРАД».

ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ, ПО КОТОРОЙ ОБЩЕСТВОМ ПРОВОДИЛАСЬ ОЦЕНКА СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПОВ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКРЕПЛЕННЫХ КОДЕКСОМ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Общество при оценке соблюдения принципов корпоративного управления руководствовалось следующими критериями:

- соблюдение прав акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав;
- формирование Совета директоров, являющегося эффективным и профессиональным органом управления;
- наличие Корпоративного секретаря Общества, обеспечивающего эффективное взаимодействие всех субъектов корпоративного управления;
- наличие системы вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников;
- создание в Обществе эффективно функционирующей системы управления рисками и внутреннего контроля;
- раскрытие информации об Обществе, Информационная политика Общества, обеспечивающие прозрачность деятельности Общества;
- установление справедливых условий при реализации существенных корпоративных действий.

Оценка соблюдения принципов корпоративного управления, закрепленных Кодексом корпоративного управления, осуществлена методом анализа и сопоставления внутренних стандартов и процедур с рекомендациями Кодекса. Методика оценки соблюдения принципов корпоративного управления включает в себя 79 вопросов в соответствии с приведенной ниже таблицей. Обществом полностью соблюдаются 41 из 79 ключевых рекомендаций Кодекса корпоративного управления, что составляет 52%, 31% рекомендации соблюдаются частично, таким образом, полностью или частично соблюдается 83% рекомендаций Кодекса корпоративного управления.

ПЛАНИРУЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ МОДЕЛИ И ПРАКТИКИ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

В ближайшей перспективе (в течение двух лет) Общество планирует осуществить комплекс мер, направленных на устранение несоответствия отдельным рекомендациям Кодекса корпоративного управления и повышение уровня корпоративного управления. Более подробное описание планируемых Обществом действий по совершенствованию практики корпоративного управления приведено в таблице «Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления».

ПРИЧИНЫ, ФАКТОРЫ И (ИЛИ) ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, В СИЛУ КОТОРЫХ ОБЩЕСТВОМ НЕ СОБЛЮДАЮТСЯ ИЛИ СОБЛЮДАЮТСЯ НЕ В ПОЛНОЙ МЕРЕ НЕКОТОРЫЕ ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, ЗАКРЕПЛЕННЫЕ КОДЕКСОМ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ: Общество проводит работу по совершенствованию корпоративного управления, внедрение и качественное выполнение всех без исключения рекомендаций Кодекса корпоративного управления требует наличия временных и производственных ресурсов.

МЕХАНИЗМЫ И ИНСТРУМЕНТЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, КОТОРЫЕ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ОБЩЕСТВОМ ВМЕСТО (ВЗАМЕН) РЕКОМЕНДОВАННЫХ КОДЕКСОМ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, приведены в таблице «Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления».

ОТЧЕТ О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Настоящий Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен Советом директоров ПАО «ИНГРАД» на заседании _____2020 года, протокол № _____ от _____.2020. Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем Отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления в течение 2019 года.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
1.1.	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом.			
1.1.1.	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в Общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня Общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.	1. В открытом доступе находится внутренний документ Общества, утвержденный Общим собранием акционеров и регламентирующий процедуры проведения Общего собрания. 2. Общество предоставляет доступный способ коммуникации с Обществом, такой как «горячая линия», электронная почта или форум в интернете, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению Общего собрания. Указанные действия предпринимались Обществом накануне каждого Общего собрания, прошедшего в отчетный период.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
1.1.2.	Порядок сообщения о проведении Общего собрания и предоставления материалов к Общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем.	1. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте в сети Интернет не менее чем за 30 дней до даты проведения Общего собрания. 2. В сообщении о проведении собрания указано место проведения собрания и документы, необходимые для допуска в помещение. 3. Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидатуры в Совет директоров и ревизионную комиссию Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
1.1.3.	В ходе подготовки и проведения Общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам Совета директоров Общества, общаться друг с другом.	1. В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам Совета директоров Общества накануне и в ходе проведения годового Общего собрания. 2. Позиция Совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, была включена в состав материалов к Общему собранию акционеров. 3. Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, начиная с даты получения его Обществом, во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
1.1.4.	Реализация права акционера требовать созыва Общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня Общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями.	1. В отчетном периоде акционеры имели возможность в течение не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года вносить предложения для включения в повестку дня годового Общего собрания акционеров. 2. В отчетном периоде Общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатур в органы Общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В соответствии с Уставом Общества акционеры имели возможность в течение 100 дней после окончания финансового года внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров.
1.1.5.	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом.	Внутренний документ (внутренняя политика) Общества содержит положения, в соответствии с которыми каждый участник Общего собрания может до завершения соответствующего собрания потребовать копию заполненного им бюллетеня, заверенного счетной комиссией.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
1.1.6.	Установленный Обществом порядок ведения Общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы.	1. При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов. 2. Кандидаты в органы управления и контроля Общества были доступны для ответов на вопросы акционеров на собрании, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. 3. Советом директоров при принятии решений, связанных с подготовкой и проведением общих собраний акционеров, рассматривался вопрос об использовании телекоммуникационных средств для предоставления акционерам удаленного доступа для участия в общих собраниях в отчетном периоде.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Общество по различным причинам (производственным, организационным, личным обстоятельствам кандидатов) не может обеспечить обязательное присутствие на Общем собрании всех без исключения кандидатов в органы управления и контроля. Удаленный доступ для участия в общих собраниях не использовался. Общество планирует к рассмотрению вопрос о возможности предоставления удаленного доступа для участия в общих собраниях в ближайшей перспективе.
1.2.	Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов.			
1.2.1.	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты.	1. В Обществе разработана, утверждена Советом директоров и раскрыта Дивидендная политика. 2. Если Дивидендная политика Общества использует показатели отчетности Общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения Дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В ближайшей перспективе планируется к утверждению дивидендная политика, в которой содержится рекомендация по определению размера дивидендов с учетом консолидированных показателей финансовой отчетности.
1.2.2.	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности Общества.	Дивидендная политика Общества содержит четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых Обществу не следует выплачивать дивиденды.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Дивидендная политика содержит указание на оценку Советом директоров экономической обоснованности выплаты дивидендов с учетом величины денежного потока, степени выполнения финансово-хозяйственного плана, размера кредиторской задолженности. В ближайшей перспективе планируется к утверждению дивидендная политика, в которой будут четкие указания на финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует выплачивать дивиденды.
1.2.3.	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.	В отчетном периоде Общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
1.2.4.	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости.	В целях исключения акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости, во внутренних документах Общества установлены механизмы контроля, которые обеспечивают своевременное выявление и процедуру одобрения сделок с лицами, аффилированными (связанными) с существенными акционерами (лицами, имеющими право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции), в тех случаях, когда закон формально не признает такие сделки в качестве сделок с заинтересованностью.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Общество рассматривает возможность внесения соответствующих изменений во внутренние документы в целях учета рекомендаций Кодекса корпоративного управления в ближайшей перспективе.
1.3.	Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества.			
1.3.1.	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам.	В течение отчетного периода процедуры управления потенциальными конфликтами интересов у существенных акционеров являются эффективными, а конфликтам между акционерами, если таковые были, Совет директоров уделил надлежащее внимание.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
1.3.2.	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля.	Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
1.4.	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.			
1.4.1.	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.	Качество и надежность осуществляемой регистратором Общества деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг соответствуют потребностям Общества и его акционеров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.1.	Совет директоров осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, а также реализует иные ключевые функции.			
2.1.1.	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы Общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности Общества.	1. Совет директоров имеет закрепленные в Уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2. Советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и членов коллегиального исполнительного органа о выполнении стратегии Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Совет директоров имеет закрепленные в Уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. В течение отчетного периода отчет единоличного исполнительного органа о выполнении стратегии Общества Советом директоров Общества не рассматривался, однако Президент Общества на регулярной основе информирует Совет директоров о ходе и результатах работы, а также об исполнении поручений.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.1.2.	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности Общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели Общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности Общества.	В течение отчетного периода на заседаниях Совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) Общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	В отчетном периоде Советом директоров Общества указанные вопросы не рассматривались, однако в ближайшей перспективе в Обществе запланирован пересмотр и актуализация принятой ранее стратегии, вследствие чего будет возобновлена практика рассмотрения вопросов, связанных с ходом исполнения стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) Общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов Общества на очных заседаниях Совета директоров.
2.1.3.	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.	1. Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе. 2. Совет директоров провел оценку системы управления рисками и внутреннего контроля Общества в течение отчетного периода.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Совет директоров определил принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе. Советом директоров утверждено Положение о Политике в области организации системы управления рисками и внутреннего контроля. Общество планирует внедрить практику оценки системы управления рисками и внутреннего контроля Советом директоров в ближайшей перспективе.
2.1.4.	Совет директоров определяет политику Общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам Общества.	1. В Обществе разработана и внедрена одобренная Советом директоров Политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов Совета директоров, исполнительных органов Общества и иных ключевых руководящих работников Общества. 2. В течение отчетного периода на заседаниях Совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками).	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась. В отчетном периоде Советом директоров рассматривался вопрос о выплате вознаграждений членам Совета директоров и были даны соответствующие рекомендации Общему собранию акционеров Общества.
2.1.5.	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами Общества, акционерами Общества и работниками Общества.	1. Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2. Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.1.6.	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности Общества, своевременности и полноты раскрытия Обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам Общества.	1. Совет директоров утвердил Положение об информационной политике. 2. В Обществе определены лица, ответственные за реализацию Информационной политики.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.1.7.	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в Обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях Общества.	В течение отчетного периода Совет директоров рассмотрел вопрос о практике корпоративного управления.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Практика корпоративного управления рассматривалась Советом директоров при рассмотрении вопроса о предварительном утверждении Годового отчета Общества за 2018 год.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.2.	Совет директоров подотчетен акционерам Общества.			
2.2.1.	Информация о работе Совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам.	1. Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний Совета директоров и комитетов отдельными директорами. 2. Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки работы Совета директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Годовой отчет Общества за отчетный период включает в себя информацию об общей посещаемости заседаний Совета директоров. Оценка работы Совета директоров планируется Обществом к проведению в ближайшей перспективе.
2.2.2.	Председатель Совета директоров доступен для общения с акционерами Общества.	В Обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направлять Председателю Совета директоров вопросы и свою позицию по ним.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.3.	Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров.			
2.3.1.	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции Совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами Совета директоров.	1. Принятая в Обществе процедура оценки эффективности работы Совета директоров включает в том числе оценку профессиональной квалификации членов Совета директоров. 2. В отчетном периоде Советом директоров была проведена оценка кандидатов в Совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и т. д.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.3.2.	Члены Совета директоров Общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах.	Во всех случаях проведения Общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании Совета директоров, Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, результаты оценки таких кандидатов, проведенной Советом директоров, а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости в соответствии с рекомендациями 102–107 Кодекса корпоративного управления и письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены Совета директоров, включая сведения о владении акциями и занимаемых должностях в органах управления других организаций, а также письменное согласие кандидатов на избрание в Совет директоров. В 2019 году в рамках предоставления информации к общим собраниям акционеров направлялись сведения о соответствии кандидата критериям независимости, в соответствии с рекомендациями 102–107 Кодекса корпоративного управления. Результаты оценки кандидатов не представлялись.
2.3.3.	Состав Совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров.	В рамках процедуры оценки работы Совета директоров, проведенной в отчетном периоде, Совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и деловых навыков.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров Общества в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров Общества.
2.3.4.	Количественный состав Совета директоров Общества дает возможность организовать деятельность Совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов Совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам Общества возможность избрания в состав Совета директоров кандидата, за которого они голосуют.	В рамках процедуры оценки Совета директоров, проведенной в отчетном периоде, Совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава Совета директоров потребностям Общества и интересам акционеров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров по результатам работы Совета директоров в 2019 году не была проведена. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.4.	В состав Совета директоров входит достаточное количество независимых директоров.			
2.4.1.	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов Общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член Совета директоров), который связан с Обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом Общества или связан с государством.	В течение отчетного периода все независимые члены Совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102–107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению Совета директоров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.4.2.	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены Совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов Совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание должно преобладать над формой.	1. В отчетном периоде Совет директоров составил мнение о независимости каждого кандидата в Совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2. За отчетный период Совет директоров по крайней мере один раз рассмотрел независимость действующих членов Совета директоров, которых Общество указывает в Годовом отчете в качестве независимых директоров. 3. В Обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена Совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом Совета директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	При выдвижении кандидатур в состав Совета директоров Общества Совет директоров Общества оценивает соответствие каждого кандидата критериям независимости. В информации о кандидатах в Совет директоров Общества, представляемой акционерам, указывается на соответствие критериям независимости.
2.4.3.	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава Совета директоров.	Независимые директора составляют не менее одной трети состава Совета директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	В состав Совета директоров входят два независимых директора. В дальнейшем, при выдвижении кандидатур в Совет директоров, будут рассматриваться кандидатуры независимых директоров для соответствия данному требованию Кодекса.
2.4.4.	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в Обществе и совершении Обществом существенных корпоративных действий.	Независимые директора (у которых отсутствует конфликт интересов) предварительно оценивают существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставляются Совету директоров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.5.	Председатель Совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров.			
2.5.1.	Председателем Совета директоров избран независимый директор, либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с Председателем Совета директоров.	1. Председатель Совета директоров является независимым директором, или же среди независимых директоров определен старший независимый директор. 2. Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Роль, права и обязанности Председателя Совета директоров определены в Положении о Совете директоров Общества, однако Председатель Совета директоров не является независимым директором. Несмотря на это, г-н Авдеев РИ., избранный в отчетном периоде Председателем Совета директоров, является лицом, обладающим достаточными опытом, профессионализмом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способен выносить объективные, независимые суждения, действовать исходя из интересов всех участников системы корпоративного управления. Решением Совета директоров может быть избран старший независимый директор.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.5.2.	Председатель Совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых Советом директоров.	Эффективность работы Председателя Совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки эффективности Совета директоров в отчетном периоде.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров.
2.5.3.	Председатель Совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня.	Обязанность Председателя Совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления материалов членам Совета директоров по вопросам повестки заседания Совета директоров закреплена во внутренних документах Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.6.	Члены Совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности.			
2.6.1.	Члены Совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам Общества, в рамках обычного предпринимательского риска.	1. Внутренними документами Общества установлено, что член Совета директоров обязан уведомить Совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания Совета директоров или комитета Совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2. Внутренние документы Общества предусматривают, что член Совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3. В Обществе установлена процедура, которая позволяет Совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.6.2.	Права и обязанности членов Совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах Общества.	В Обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов Совета директоров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
2.6.3.	Члены Совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей.	1. Индивидуальная посещаемость заседаний Совета директоров и комитетов, а также время, уделяемое для подготовки к участию в заседаниях, учитывались в рамках процедуры оценки Совета директоров в отчетном периоде. 2. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров обязаны уведомлять Совет директоров о включении в список кандидатур для голосования по выборам в органы управления иных организаций или о согласии занять должность единоличного или стать членом коллегиального исполнительного органа иных организаций и незамедлительно после избрания (назначения) в органы управления иных организаций – о таком избрании (назначении).	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров.
2.6.4.	Все члены Совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации Общества. Вновь избранным членам Совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об Обществе и о работе Совета директоров.	1. В соответствии с внутренними документами Общества члены Совета директоров имеют право получать доступ к документам и делать запросы, касающиеся Общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы обязаны предоставить соответствующую информацию и документы. 2. В Обществе существует формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов Совета директоров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.7.	Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров.			
2.7.1.	Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед Обществом в определенный период времени задач.	Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	
2.7.2.	Во внутренних документах Общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний Совета директоров, обеспечивающий членам Совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению.	В Обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний Совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за 5 дней до даты его проведения.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	
2.7.3.	Форма проведения заседания Совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме.	Уставом или внутренним документом Общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (согласно перечню, приведенному в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления) должны рассматриваться на очных заседаниях Совета директоров.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	Положением о Совете директоров Общества предусмотрен перечень вопросов, которые должны рассматриваться на очных заседаниях, однако перечень вопросов несколько меньше по сравнению с перечнем, приведенным в рекомендации 168 Кодекса корпоративного управления. Перечень сформирован исходя из сложившейся в Обществе практики проведения очных заседаний Совета директоров. Общество рассматривает возможность корректировки положений внутренних документов с целью приведения в соответствие с Кодексом корпоративного управления.
2.7.4.	Решения по наиболее важным вопросам деятельности Общества принимаются на заседании Совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов Совета директоров.	Уставом Общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса корпоративного управления, должны приниматься на заседании Совета директоров квалифицированным большинством (не менее чем в три четверти голосов) или же большинством голосов всех избранных членов Совета директоров.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	В соответствии с действующей редакцией Устава Общества решения по вопросам, изложенным в рекомендации 170 Кодекса, принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании. Обществом будет рассмотрена целесообразность внесения изменений в Устав, касающихся ужесточения требований к кворуму при принятии решений Советом директоров по наиболее важным вопросам.
2.8.	Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности Общества.			
2.8.1.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, создан Комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров.	<div>1. Совет директоров сформировал Комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров.</div> <div>2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления.</div> <div>3. По крайней мере один член Комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</div> <div>4. Заседания Комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода.</div>	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	<div>Комитет по аудиту состоит из трех членов Совета директоров, из них два являются независимыми директорами.</div> <div>Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по аудиту, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса корпоративного управления.</div> <div>Независимые директора обладают опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.</div> <div>Заседания Комитета по аудиту проводились раз в полгода в течение отчетного периода.</div>

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.8.2.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан Комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся Председателем Совета директоров.	<div>1. Советом директоров создан Комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров.</div> <div>2. Председателем Комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является Председателем Совета директоров.</div> <div>3. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.</div>	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	<div>В Обществе создан Комитет по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров, в состав которого входят два независимых директора . Председатель Комитета по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров является независимым директором.</div> <div>Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по вознаграждениям, включая в том числе большинство задач, содержащихся в рекомендации 180 Кодекса корпоративного управления.</div>
2.8.3.	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы Совета директоров создан Комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами.	<div>1. Советом директоров создан Комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами.</div> <div>2. Во внутренних документах Общества определены задачи Комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса.</div>	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	<div>Некоторые задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках работы Комитета по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров, в состав которого входят два независимых директора.</div> <div>Указанные задачи содержатся во внутреннем документе, регулирующем деятельность Комитета по кадровой политике и вознаграждениям Совета директоров.</div>
2.8.4.	С учетом масштабов деятельности и уровня риска Совет директоров Общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности Общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (Комитет по стратегии, Комитет по корпоративному управлению, Комитет по этике, Комитет по управлению рисками, Комитет по бюджету, Комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.).	В отчетном периоде Совет директоров Общества рассмотрел вопрос о соответствии состава его комитетов задачам Совета директоров и целям деятельности Общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	В 2019 году Совет директоров утвердил составы комитетов при Совете директоров (Комитет по аудиту, Комитет по стратегии, Комитет по кадровой политике и вознаграждениям) в соответствии с задачами и целями деятельности Общества. При появлении у Общества необходимости в создании дополнительных комитетов Советом директоров будет рассмотрен соответствующий вопрос.
2.8.5.	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений.	<div>1. Комитеты Совета директоров возглавляются независимыми директорами.</div> <div>2. Во внутренних документах (политиках) Общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав Комитета по аудиту, Комитета по номинациям и Комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета.</div>	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	Комитет по аудиту и Комитет по кадровой политике и вознаграждениям возглавляются независимыми директорами . Пунктом 3.16. Положения о Комитете по аудиту предусмотрено участие лиц, не входящих в состав Комитета, в заседаниях по приглашению Председателя Комитета. На практике по приглашению председателей всех комитетов присутствуют представители менеджмента, мнения которых важны для принятия решения.
2.8.6.	Председатели комитетов регулярно информируют Совет директоров и его Председателя о работе своих комитетов.	В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед Советом директоров.	<div><div></div> Соблюдается</div> <div><div></div> Частично соблюдается</div> <div><div></div> Не соблюдается</div>	Председатели комитетов отчитываются о работе комитетов перед советом директоров по мере необходимости, вызванной решением наиболее важных задач. В ближайшей перспективе планируется внедрение в практику регулярное предоставление председателями Комитетов отчетов о проделанной работе.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
2.9.	Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы Совета директоров, его комитетов и членов Совета директоров.			
2.9.1.	Проведение оценки качества работы Совета директоров направлено на определение степени эффективности работы Совета директоров, комитетов и членов Совета директоров, соответствия их работы потребностям развития Общества, активизацию работы Совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена.	1. Самооценка или внешняя оценка работы Совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, отдельных членов Совета директоров и Совета директоров в целом. 2. Результаты самооценки или внешней оценки Совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании Совета директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров Общества в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров Общества.
2.9.2.	Оценка работы Совета директоров, комитетов и членов Совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы Совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант).	Для проведения независимой оценки качества работы Совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз Обществом привлекалась внешняя организация (консультант).	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Оценка работы Совета директоров в отчетном периоде не проводилась. В краткосрочной перспективе Общество намерено внедрить практику проведения регулярной оценки работы Совета директоров. Вопрос целесообразности привлечения внешнего оценщика для проведения такой оценки будет также рассмотрен.
3.1.	Корпоративный секретарь Общества осуществляет эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы Совета директоров.			
3.1.1.	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров.	1. В Обществе принят и раскрыт внутренний документ – Положение о Корпоративном секретаре. 2. На сайте Общества в сети Интернет и в Годовом отчете представлена биографическая информация о Корпоративном секретаре с таким же уровнем детализации, как для членов Совета директоров и исполнительного руководства Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
3.1.2.	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов Общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач.	Совет директоров одобряет назначение, отстранение от должности и дополнительное вознаграждение Корпоративного секретаря.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
4.1.	Уровень выплачиваемого Обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для Общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам Общества осуществляется в соответствии с принятой в Обществе Политикой по вознаграждению.			
4.1.1.	Уровень вознаграждения, предоставляемого Обществом членам Совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя Обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом Общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников Общества.	В Обществе принят внутренний документ (документы) – Политика (политики) по вознаграждению членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников, в котором четко определены подходы к вознаграждению указанных лиц.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась.
4.1.2.	Политика Общества по вознаграждению разработана Комитетом по вознаграждениям и утверждена Советом директоров Общества. Совет директоров при поддержке Комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в Обществе Политики по вознаграждению, а при необходимости – пересматривает и вносит в нее коррективы.	В течение отчетного периода Комитет по вознаграждениям рассмотрел Политику (политики) по вознаграждениям и практику ее (их) внедрения и при необходимости представил соответствующие рекомендации Совету директоров.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В отчетном периоде вопросы по вознаграждениям Совета директоров рассматривались при обсуждении рекомендаций по вознаграждению Совету директоров для утверждения Общим собранием акционеров. В ближайшей перспективе планируется к рассмотрению Комитетом по кадровой политике и вознаграждениям и к утверждению Советом директоров новая политика по вознаграждениям (компенсациям).

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
4.1.3.	Политика Общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководителей Общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	Политика (политики) Общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководителей Общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась.
4.1.4.	Общество определяет Политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены Совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники Общества. Такая политика может быть составной частью Политики Общества по вознаграждению.	В Политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах Общества установлены правила возмещения расходов членов Совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководителей работников Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась.
4.2.	Система вознаграждения членов Совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров.			
4.2.1.	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам Совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях Совета или комитетов Совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов Совета директоров.	Фиксированное годовое вознаграждение являлось единственной денежной формой вознаграждения членов Совета директоров за работу в Совете директоров Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
4.2.2.	Долгосрочное владение акциями Общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов Совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом Общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены Совета директоров не участвуют в опционных программах.	Если внутренний документ (документы) – Политика (политики) по вознаграждению Общества предусматривает (предусматривают) предоставление акций Общества членам Совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами Совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Внутренние документы Общества не предусматривают предоставление акций Общества членам Совета директоров.
4.2.3.	В Обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров в связи с переходом контроля над Обществом или иными обстоятельствами.	В Обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов Совета директоров в связи с переходом контроля над Обществом или иными обстоятельствами.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
4.3.	Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы Общества и их личного вклада в достижение этого результата.			
4.3.1.	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы Общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат.	1. В течение отчетного периода одобренные Советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества. 2. В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества Совет директоров (Комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в Обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3. В Обществе предусмотрена процедура, обеспечивающая возвращение Обществу премиальных выплат, неправомерно полученных членами исполнительных органов и иными ключевыми руководящими работниками Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась. В течение отчетного периода Президенту Общества выплачивалось только вознаграждение, определенное трудовым договором. В трудовом договоре с Президентом Общества содержатся положения, предусматривающие возможность компенсации убытков, причиненных Обществу.
4.3.2.	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества с использованием акций Общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции Общества).	1. Общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества с использованием акций Общества (финансовых инструментов, основанных на акциях Общества). 2. Программа долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников Общества предусматривает, что право реализации используемых в такой программе акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Поскольку категория «иные ключевые работники» не определена и не утверждена Советом директоров, в отношении данной категории работников Политика по вознаграждению и компенсациям не утверждалась. Положение о премировании сотрудников Общества определяет механизмы, не предполагающие мотивацию сотрудников с использованием акций (опционов или других производных финансовых инструментов) Общества.
4.3.3.	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая Обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе Общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	Сумма компенсации (золотой парашют), выплачиваемая Обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе Общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
5.1.	В Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей.			
5.1.1.	Советом директоров Общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.	Функции различных органов управления и подразделений Общества в системе управления рисками и внутреннего контроля четко определены во внутренних документах / соответствующей политике Общества, одобренной Советом директоров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
5.1.2.	Исполнительные органы Общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в Обществе.	Исполнительные органы Общества обеспечили распределение функций и полномочий в отношении управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
5.1.3.	Система управления рисками и внутреннего контроля в Обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах Общества, целостность и прозрачность отчетности Общества, разумность и приемлемость принимаемых Обществом рисков.	1. В Обществе утверждена Политика по противодействию коррупции. 2. В Обществе организован доступный способ информирования Совета директоров или Комитета Совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, Кодекса этики Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Положения о противодействии коррупции содержатся в Положении о политике в области организации управления рисками и внутреннего контроля.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
5.1.4.	Совет директоров Общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в Обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным Советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует.	В течение отчетного периода Совет директоров или Комитет по аудиту Совета директоров провел оценку эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Общества. Сведения об основных результатах такой оценки включены в состав Годового отчета Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Комитет по аудиту при Совете директоров следит за тем, чтобы действующая в Обществе система управления рисками и внутреннего контроля эффективно функционировала. Общество планирует внедрить практику регулярной оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Советом директоров и/или Комитетом по аудиту в ближайшей перспективе, а также включение результатов оценки в состав годовых отчетов.
5.2.	Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля и практики корпоративного управления Общество организывает проведение внутреннего аудита.			
5.2.1.	Для проведения внутреннего аудита в Обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется Совету директоров.	Для проведения внутреннего аудита в Обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное Совету директоров или Комитету по аудиту, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
5.2.2.	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку эффективности системы внутреннего контроля, оценку эффективности системы управления рисками, а также системы корпоративного управления. Общество применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита.	1. В течение отчетного периода в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками. 2. В Обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В отчетном периоде оценка эффективности системы внутреннего контроля и управления рисками Общества не проводилась. В Обществе используются общепринятые подходы к внутреннему контролю и управлению рисками. Общество планирует внедрить практику оценки эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля Советом директоров в ближайшей перспективе.
6.1.	Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.			
6.1.1.	В Обществе разработана и внедрена Информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие Общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.	1. Советом директоров Общества утверждена Информационная политика Общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2. Совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопросы, связанные с соблюдением Обществом его Информационной политики как минимум один раз за отчетный период.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В отчетном году Совет директоров и Комитеты при Совете директоров не рассматривали вопросы, связанные с соблюдением Обществом его информационной политики. В ближайшей перспективе планируется внедрение практики рассмотрения указанными органами вопросов касающихся соблюдения информационной политики.
6.1.2.	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса.	1. Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в Обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в Обществе, в том числе на сайте Общества в сети Интернет. 2. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и Совета директоров, независимости членов Совета директоров и их членстве в комитетах Совета директоров. 3. В случае наличия лица, контролирующего Общество, Общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в Обществе.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в Обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в Обществе, в том числе на сайте Общества в сети Интернет. Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и Совета директоров, независимости членов Совета директоров и их членстве в комитетах Совета директоров. Лицо, контролирующее Общество, не предоставляло Обществу меморандум относительно планов в отношении корпоративного управления в Обществе.

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
6.2.	Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об Обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества и инвесторами.			
6.2.1.	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных.	1. В Информационной политике Общества определены подходы и критерии определения информации, способной оказать существенное влияние на оценку Общества и стоимость его ценных бумаг, и процедуры, обеспечивающие своевременное раскрытие такой информации. 2. В случае если ценные бумаги Общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3. Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций Общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также и на одном из наиболее распространенных иностранных языков.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
6.2.2.	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством.	1. В течение отчетного периода Общество раскрывало годовую и полугодовую финансовую отчетность, составленную по стандартам МСФО. В Годовой отчет Общества за отчетный период включена годовая финансовая отчетность, составленная по стандартам МСФО, вместе с аудиторским заключением. 2. Общество раскрывает полную информацию о структуре капитала Общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в Годовом отчете и на сайте Общества в сети Интернет.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Общество раскрывает годовую и полугодовую МСФО, в том числе в годовом отчете. Общество планирует раскрывать полную информацию о структуре капитала Общества в соответствии Рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет в ближайшей перспективе.
6.2.3.	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности Общества за год.	1. Годовой отчет Общества содержит информацию о ключевых аспектах операционной деятельности Общества и его финансовых результатах. 2. Годовой отчет Общества содержит информацию об экологических и социальных аспектах деятельности Общества.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
6.3.	Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.			
6.3.1.	Предоставление Обществом информации и документов по запросам акционеров осуществляется в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности.	Информационная политика Общества определяет необременительный порядок предоставления акционерам доступа к информации, в том числе информации о подконтрольных Обществу юридических лицах, по запросу акционеров.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
6.3.2.	При предоставлении Обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого Общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность.	1. В течение отчетного периода Общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации либо такие отказы были обоснованными. 2. В случаях, определенных Информационной политикой Общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	

№	ПРИНЦИПЫ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	СТАТУС СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ	ОБЪЯСНЕНИЯ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ КРИТЕРИЕВ ОЦЕНКИ СОБЛЮДЕНИЯ ПРИНЦИПА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
7.1.	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние Общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.			
7.1.1.	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация Общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций Общества (поглощение), совершение Обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала Общества, осуществление листинга и делистинга акций Общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом Общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции Совета директоров Общества.	1. Уставом Общества определен перечень сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями и критерии для их определения. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий отнесено к компетенции Совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции Общего собрания акционеров, Совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации. 2. Уставом Общества к существенным корпоративным действиям отнесены, как минимум, реорганизация Общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций Общества (поглощение), совершение Обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала Общества, осуществление листинга и делистинга акций Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	Существенные корпоративные действия указаны в компетенции Общего собрания и Совета директоров Устава Общества. Принятие решений о реорганизации, совершении Обществом существенных сделок, увеличении или уменьшении уставного капитала Общества отнесено Уставом Общества к компетенции Совета директоров и Общего собрания акционеров.
7.1.2.	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, Совет директоров опирается на позицию независимых директоров Общества.	В Обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения.	<input type="radio"/> Соблюдается <input checked="" type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	В Обществе предусмотрена возможность направления членом Совета директоров особого мнения по вопросам повестки дня заседания Совета директоров.
7.1.3.	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров Общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, – дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров Общества. При этом Общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе.	1. Уставом Общества с учетом особенностей его деятельности установлены более низкие, чем предусмотренные законодательством, минимальные критерии отнесения сделок Общества к существенным корпоративным действиям. 2. В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
7.2.	Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий.			
7.2.1.	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий.	В течение отчетного периода Общество своевременно и детально раскрывало информацию о существенных корпоративных действиях Общества, включая основания и сроки совершения таких действий.	<input checked="" type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input type="radio"/> Не соблюдается	
7.2.2.	Правила и процедуры, связанные с осуществлением Обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах Общества.	1. Внутренние документы Общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2. Внутренние документы Общества предусматривают процедуру привлечения независимого оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций Общества. 3. Внутренние документы Общества предусматривают расширенный перечень оснований, по которым члены Совета директоров Общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках Общества.	<input type="radio"/> Соблюдается <input type="radio"/> Частично соблюдается <input checked="" type="radio"/> Не соблюдается	Общество привлекает независимого оценщика для определения стоимости приобретаемого/отчуждаемого имущества, а также стоимости приобретения и выкупа акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Перечень оснований, по которым члены Совета директоров Общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках Общества, соответствует главе XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

ПРИЛОЖЕНИЕ 5.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Главной задачей деятельности Общества является создание добавленной стоимости для акционеров путем повышения капитализации, что сопряжено с непрямым ростом прибыльности, который обеспечивается в том числе посредством выстраивания и эффективного функционирования системы управления рисками. Система риск-менеджмента является фактически фундаментом всех управленческих процессов и важнейшим элементом внутреннего контроля компаний, функционирующих в условиях рыночной экономики.

Политика Общества в области риск-менеджмента подразумевает своевременную идентификацию потенциальных и реальных рисков, их оценку, определение предельно допустимого уровня риска по отдельным операциям и предупреждение рисков с целью минимизации их возможного эффекта на финансовое положение Общества.

- В соответствии с действующим Положением о системе внутреннего контроля и управления рисками, утвержденным решением Совета директоров Общества, основными задачами системы внутреннего контроля и управления рисками являются:
- своевременное выявление и анализ рисков в деятельности Общества, эффективное управление данными рисками, в том числе эффективное распределение и использование имеющихся ресурсов для управления рисками;
 - совершенствование инфраструктуры и процесса управления рисками Общества;
 - создание надежной информационной основы в части системы управления рисками и внутреннего контроля для планирования деятельности и принятия взвешенных управленческих решений;
 - обеспечение построения оптимальной организационной структуры, соответствующей потребностям Общества, на базе принципа разделения обязанностей между Советом директоров, Президентом, Ревизором, Департаментом внутреннего аудита и иными должностными лицами и сотрудниками Общества;
 - создание условий для своевременной подготовки и предоставления достоверной отчетности, а также информации, подлежащей раскрытию в соответствии с действующим законодательством;
 - сохранность активов Общества и эффективность использования ресурсов Общества;
 - соблюдение законодательства и установленных внутренних процедур;
 - выполнение финансово-хозяйственных планов Общества;
 - защита интересов акционеров Общества, проверка контрагентов, а также предотвращение и разрешение конфликтов интересов.

В настоящем разделе приведен анализ основных рисков, с которыми сталкивается Общество в процессе основной хозяйственной деятельности.

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Общество зарегистрировано в г. Москве и осуществляет свою деятельность на рынке строительства и недвижимости Москвы и Московской области, в связи с чем в настоящем разделе рассмотрены риски рынка, присущие отрасли в регионе присутствия Общества.

Состояние отрасли по итогам 2019 года и основные тенденции развития

Москва в старых границах

2019 год оказался относительно спокойным с точки зрения развития строительной отрасли, по итогам декабря в Российской Федерации велось строительство 130,9 млн м² жилой недвижимости в 14,5 тыс. домов, снижение объемов возводимого жилья, в сравнении с прошлым годом, составило 4%.

Похожая ситуация наблюдается и в Москве: после бурного роста в 2018 году строительство нового жилья постепенно стабилизировалось, по итогам декабря 2019 года на столичных территориях возводилось 18,4 млн м² жилья, что всего на 1% выше прошлогоднего показателя, количество возводимых домов за год снизилось с 1,2 тыс. до 1 тыс. единиц.

В Москве темпы роста ввода жилья еще более впечатляющие: за год показатель прибавил сразу 43%, достигнув значения 5 млн м². Эта цифра стала рекордной для столицы с 1965 года. Основной вклад внесла программа реновации, за счет которой было введено 45 домов общей площадью более 1 млн м².

В Москве в 2019 году было зарегистрировано 81,6 тыс. ДДУ, прирост к 2018 году составил 2%.

В целом 2019 год для рынка недвижимости Москвы охарактеризовался ожидаемым ростом цен, незначительным сокращением объема экспозиции, снижением количества новых проектов, выведенных на рынок (40 ЖК в 2019 году, 57 ЖК в 2018 году), и, соответственно, объема жилья, заявленного в новых проектах (снижение в 2,5 раза в 2019 году в сравнении с 2018 годом).

Подмосковье

Московская область демонстрирует отрицательную динамику ввода жилья: исключая индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и сельскую местность, здесь было введено 5,2 млн м² жилья, что на 12% ниже, чем в прошлом году.

Цены на квартиры в российских новостройках в 2019 году демонстрировали устойчивый рост, однако он оказался не таким ощутимым, как в 2018 году.

По сравнению с началом года повышение составило 3,7% против прошлогодних 8,6%.

На протяжении первых трех кварталов 2019 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Подмоскovie массового сегмента (в пределах 20 км от МКАД) стабильно сокращался, однако в IV кв. 2019 года, в сравнении с предыдущим кварталом, совокупная площадь выставленного на продажу жилья выросла на 5% и составила 1,79 млн м².

В течение первой половины года средняя цена 1 м² в подмосковных новостройках массового сегмента (в пределах 20 км от МКАД) сохранялась на одном уровне, однако в III кв. 2019 года возобновился рост цены, который продолжился и в IV кв., в результате средняя цена 1 м² по итогам IV кв. 2019 года составила 92,7 тыс. руб., что выше на 3% результата предшествующего квартала. Рост цены преимущественно обусловлен выходом новых корпусов в уже реализующихся проектах по более высоким ценам относительно ранее стартовавших очередей.

Самым доступным направлением в части среднего бюджета покупки по итогам отчетного квартала стал северо-восток с бюджетом 4,1 млн руб., самым дорогим – северо-запад с бюджетом 5,4 млн.

Новая Москва

Для рынка первичной недвижимости ТиНАО 2019 год оказался малопродуктивным в части выхода новых проектов, всего их оказалось три. Подобная ситуация наблюдается на протяжении нескольких лет, во многом она связана с политикой местных властей. Всего же по итогам 2019 года на первичном рынке жилья ТиНАО экспонировался 31 проект с совокупным объемом предложения 495 тыс. м² (9 тыс. квартир). По сравнению с предыдущим годом общая площадь выставленных на продажу квартир сократилась на 7,3%.

Около 98% предложения сосредоточено в НАО, средняя цена 1 м² в зависимости от округа сильно отличается: так, в НАО она составляет 129 тыс. руб., а в ТАО – 67,9 тыс. руб.

Макроэкономические тенденции I кв. 2020 года, спровоцировавшие снижение стоимости национальной валюты, помноженные на ожидание населением роста ипотечных ставок и скачкообразного роста цен на недвижимость вследствие влияния пандемических мер на экономику в целом, сформировали рост спроса на недвижимость, остающуюся наиболее востребованным видом инвестиции у населения в периоды экономической нестабильности.

Мнения участников и аналитиков отрасли разделились: одни ожидают снижения цен на 10–15% в краткосрочной перспективе и ощутимого снижения спроса, другие же не ожидают долгосрочной стагнации на фоне валютных колебаний и пандемии и полагают, что краткосрочное снижение спроса возможно на фоне ужесточения проводимых мер, однако после завершения введенных ограничений спрос естественным образом восстановится. Так или иначе, на текущий момент основным неизвестным остается длительность ограничительных процедур противопандемического характера со стороны Правительства и местных властей. Поддержка отрасли посредством предоставления гражданам субсидированной ипотеки со ставкой 6,5% охватит, по оценкам аналитиков, большую часть предложения квартир комфорт-класса в Московской агломерации.

В целом, по прогнозам аналитиков, дальнейшее развитие рынка первичной недвижимости в регионе будет охарактеризовано следующими тенденциями:

- сокращением объема экспозиции вследствие снижения девелоперской активности в текущих макроэкономических условиях;
- продолжением концентрации рынка в силу системного перехода отрасли на проектное финансирование посредством эскроу-счетов;
- усилением конкуренции в силу нацеленности некоторых региональных девелоперов на выход на московский рынок, что также окажет прямое влияние на качество реализуемого продукта и широту спектра дополнительных опций, предлагаемых застройщиками, и внедряемых инноваций в рамках сохранения и увеличения клиентской базы;
- дальнейшим умеренным ростом цен на объекты недвижимости, в том числе вследствие:
 - а) роста издержек застройщиков в силу возникновения дополнительной статьи расходов вследствие обязанности привлекать заемные ресурсы для реализации проектов (ранее застройщиками использовались фактически бесплатные средства дольщиков, перечисляемые застройщикам напрямую);
 - б) сокращения объема предложения на рынке региона;
 - в) нестабильности экономической ситуации в стране, побуждающей население инвестировать средства для их сохранения (и недвижимость – наиболее привычный и понятный для граждан инструмент);
 - г) активного улучшения транспортной доступности в связи со строительством новых станций метро, МЦК, МЦД;
- продолжением снижения ипотечной ставки вслед за поступательным снижением ключевой ставки Банком России, что будет стимулировать спрос, невзирая на слабый прогнозируемый рост доходов населения;
- усилением роли государства и финансовых институтов в функционировании отрасли.

Среди наиболее значимых рисков, с которыми Общество сталкивается в процессе своей хозяйственной деятельности, следует выделить следующие:

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЯМИ В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТРАСЛИ

С 1 июля 2019 года вступили в силу поправки в Федеральный закон 214-ФЗ, представленные существенными регуляторными изменениями, фактически завершившими эпоху долевого строительства в России и обозначившими переход отрасли на проектное финансирование. Данный механизм призван защитить интересы конечных покупателей недвижимости вследствие обострившейся в последние годы ситуации с обманутыми дольщиками.

В начале 2019 года Банком России, Минстроем при участии АО «ДОМ.РФ» разработан законопроект, определяющий перечень параметров, соответствие которым позволит застройщикам достраивать объекты по старым правилам, без использования эскроу-счетов: степень готовности проекта должна составлять не менее 30%, количество заключенных ДДУ по объекту строительства – не менее 10% от общей площади жилых и нежилых помещений проекта. Застройщики, реализующие проекты для переселения граждан по программе реновации, также могут осуществлять привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов.

По данным «Интерфакс-Недвижимость» со ссылкой на ДОМ.РФ, на текущий момент в Москве 40% застройщиков работают по счетам эскроу. Изменения в порядке финансирования строительной отрасли уже спровоцировали и далее продолжают стимулировать повышение концентрации рынка за счет прогнозируемого ухода мелких игроков вследствие ограничения доступа к заемным финансовым ресурсам, нехватки оборотных средств для обеспечения 10%-й доли собственных средств застройщика в общем объеме финансовых затрат на проект, а также качественных ограничений, касающихся особенностей и результатов деятельности застройщика.

В этой связи потенциально возможна реализация рисков, связанных с:

- несвоевременностью привлечения внешнего финансирования в необходимом объеме, в порядке и на условиях, продиктованных законодательством. Общество является одним из крупнейших застройщиков Москвы и Московской области с безупречной кредитной историей, репутацией надежного и финансово стабильного партнера, имеющим многолетние, сложившиеся отношения с крупнейшими российскими финансовыми институтами, с которыми Общество в настоящее время находится в процессе обсуждения системы и алгоритмов предстоящей работы в соответствии с изменившимся регулированием для целей минимизации указанного риска;
- снижением рентабельности проектов и, как следствие, снижением прибыльности Общества. Нивелирование данного риска планируется осуществлять посредством используемой Обществом системы эффективного управления издержками и путем внесения корректировок в подход к ценообразованию и поиск более дешевых инструментов и источников внешнего финансирования;
- снижением спроса на объекты недвижимости. Очевидно, что данный риск в большей степени находится вне зоны влияния Общества вследствие глобальности природы его возникновения, в частности состояния экономики России, платежеспособности потенциальных приобретателей продукции, деятельности конкурентов. При этом управление данным риском в своей части является одной из основных задач риск-менеджмента Общества, включающей в себя в том числе:
 - 1) первоочередную концентрацию на качестве производимой продукции и оказываемых услуг;
 - 2) разработку и операционализацию эффективной маркетинговой стратегии, предполагающей, помимо прочего, анализ и прогнозирование спроса на продукцию, анализ действующих и разработку/использование новых каналов и инструментов продаж, рекламы проектов и наращивания клиентской базы, поддержание репутации информационно прозрачного застройщика;
 - 3) эффективное управление издержками и формирование/поддержание конкурентоспособной ценовой политики.

Резюмируя, важно отметить, что Общество зарекомендовало себя в качестве надежного застройщика, возводящего объекты недвижимости, отвечающие самым высоким требованиям и ожиданиям, при этом основная доля в портфеле проектов Общества представлена объектами наиболее востребованного и ликвидного комфорт-класса, что дает основания полагать, что возможное снижение спроса будет частично скорректировано посредством конкурентных преимуществ Общества.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С УСИЛЕНИЕМ КОНКУРЕНЦИИ СРЕДИ КРУПНЫХ ИГРОКОВ

Исторически деятельность в сфере строительства и недвижимости в России характеризовалась высоким уровнем конкуренции: в последние годы рост спроса на недвижимость в России привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Однако, как было отмечено ранее, одной из тенденций отрасли в 2020 году станет продолжение повышения концентрации рынка вследствие кардинального изменения законодательства. Важным фактором отсева станет наличие либо отсутствие доступа застройщиков к значительным объемам заемных финансовых ресурсов, что, вероятнее всего, вынудит уйти с рынка небольшие частные компании, вследствие чего произойдет перераспределение долей рынка и усиление конкуренции между лидерами рынка.

Для целей сохранения и поступательного усиления позиции в отрасли Общество:

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

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИНТЕНСИВНЫМ РОСТОМ

Расширение Общества путем приобретения других обществ или их активов может быть связано с различными рисками, которые могут оказать существенное влияние на хозяйственную деятельность Общества и его финансовое положение.

Общество расширяло в прошлом и планирует увеличивать масштабы своей деятельности посредством приобретений. Данный процесс сопряжен с привлечением значительных административных, оперативных и финансовых ресурсов. Учитывая, что планы в отношении таких приобретений являются регулярными, Обществом выработана система оперативной донастройки необходимых платформ и бизнес-процессов.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИНВЕСТИЦИЯМИ В НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Основные риски в части осуществления инвестиций в недвижимое имущество на территории Российской Федерации сформированы посредством влияния следующих факторов:

- недостаточности информационной прозрачности российского рынка недвижимости; информационная прозрачность находится на более низком уровне в сравнении с иными индустриальными странами. Нехватка достоверной, публично доступной информации и исследований затрудняет оценку рыночной стоимости и стоимости аренды недвижимого имущества;
- процессной непредсказуемости в части факта и сроков получения необходимых разрешений;
- сложной прогнозируемости возможности приобретения прав на подходящие земельные участки на приемлемых условиях; в настоящее время количество объектов и земельных участков, доступных для девелопмента на территории Москвы и Московской области, то есть обладающих необходимыми градостроительными, юридическими и транспортными характеристиками для развития из них новых проектов, сокращается. Из-за больших временных затрат на подготовку исходно-разрешительной, правоустанавливающей документации, на получение разрешения города на новое строительство или реконструкцию любой проект, как правило, растянут на несколько лет;
- возникновения ситуаций, требующих осуществления защиты прав Общества на недвижимое имущество или возведения новых зданий на приобретенных земельных участках. Деятельность Общества включает приобретение прав собственности и аренды земельных участков и зданий. Российское законодательное регулирование данной сферы сложно, что обуславливает нередкие случаи противоречивого толкования норм федеральными и муниципальными властями, в частности, возникают спорные моменты в отношении определения зоны ответственности/полномочий того или иного государственного органа в отношении передачи земельных участков в аренду; процедуры одобрения строительства не являются предельно прозрачными, вследствие чего их можно оспорить или полностью аннулировать, также существующие строительные и природоохранные правила нередко содержат требования, практическое исполнение которых является неоправданно ресурсоемким либо механизмы исполнения таких требований в полном объеме просто отсутствуют.

Следовательно, каждый из участников строительного рынка России потенциально может столкнуться с оспариванием его прав на строения и земельные участки со стороны органов государственной власти и третьих лиц, следствием чего могут выступить задержки или аннулирование строительных проектов. Также недостаточная проработанность российского законодательства в сфере строительства, в частности в отношении механизма, сроков регистрации обременений, формирует предпосылки для возникновения ситуаций, в которых Общество будет вынуждено доказывать свои права на приобретенные объекты.

Результатом работы Общества в части управления данным риском явилось формирование команды высокопрофессиональных сотрудников, имеющих исчерпывающие знания, масштабный практический опыт в сфере строительства, позволяющий анализировать, выявлять и предупреждать возможное возникновение спорных ситуаций на каждом этапе реализации проекта.

РИСК РОСТА ЦЕН НА УСЛУГИ И СЫРЬЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОБЩЕСТВОМ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Еще одним важным риском для отрасли в целом и для Общества в частности является риск роста цен на используемые услуги и сырье, что может оказать прямое влияние на маржинальность проектов и, следовательно, на прибыльность Общества.

Реализации данного риска способствует нестабильность экономики страны и волатильность национальной валюты, что приводит к возникновению факторов, провоцирующих рост цен на потребляемые Обществом товары и услуги:

- росту цен на земельные участки (иное недвижимое имущество) и размера арендной платы за пользование ими. В большинстве субъектов Российской Федерации, включая Москву и Московскую область, федеральные и местные власти являются основными владельцами значительных земельных участков и, соответственно, принимают решения относительно продажи или сдачи земли в аренду и в отношении условий таких сделок;
- увеличению стоимости услуг подрядчиков, услуг по изысканиям, строительных материалов, оборудования для инженерных коммуникаций и коммунальных систем, строительной техники, в первую очередь импортируемых;
- росту заработных плат на рынке;
- повышению стоимости энергоносителей и электричества, а также иных услуг, предоставляемых национальными или локальными монополистами или рыночными игроками, контролирующими существенную долю соответствующего рынка;
- увеличению затрат в связи с внесением изменений в действующее законодательство, касающееся деятельности Общества. Изменение процедур согласования и получения прав на земельные участки (в том числе права аренды), изменение процедур согласования и получения необходимых лицензий и разрешений на строительство, изменение применимых к деятельности Общества норм и правил, в частности градостроительного законодательства, налогового и природоохранного законодательства, могут повлечь для Общества и его дочерних обществ увеличение объема издержек и, следовательно, стоимости реализуемых проектов и увеличение сроков их реализации.

В целом влияние данных факторов наблюдается продолжительное время, что позволило российским компаниям выработать алгоритмы для частичной адаптации к неустойчивой экономической среде, при этом сохраняющиеся тенденции побуждают Общество использовать возможные инструменты для регулирования эффекта от реализации данного риска посредством:

- заключения долгосрочных контрактов на поставку строительных материалов, коммуникаций, иного оборудования с фиксированной ценой;
- ориентации на дальнейшее поддержание взаимовыгодных отношений с подрядчиками, зарекомендовавшими себя в качестве надежных и профессиональных партнеров, и заключения с ними договоров строительного подряда на условиях фиксированной стоимости работ;
- заключения договоров аренды, предусматривающих увеличение арендной платы пропорционально влиянию рассматриваемого риска на финансовое состояние Общества;
- в случае недостаточности перечисленных факторов для минимизации риска изменения стоимости сырья и услуг Общество может рассмотреть возможность симптоматического удлинения графиков реализации некоторых проектов.

Резюмируя вышеизложенное, следует отметить, что потенциальная реализация рассмотренных рисков фактически запускает механизм возникновения финансовых, правовых, репутационного, стратегического рисков, анализ и инструментарий управления которыми рассмотрен далее.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ВОЗМОЖНЫМ ИЗМЕНЕНИЕМ ЦЕН НА ПРОДУКЦИЮ И/ИЛИ УСЛУГИ ОБЩЕСТВА

Прибыль, полученная Обществом в результате инвестирования в объекты недвижимости, зависит от изменения рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности Общества, а также от объема выручки, получаемой от сдачи в аренду помещений, поэтому основными рисками являются уменьшение рыночной стоимости объектов недвижимости, возводимых, реализуемых или эксплуатируемых Обществом или его дочерними обществами, и снижение размера арендных ставок.

Как отмечалось ранее, невзирая на разнящиеся ожидания участников и аналитиков рынка в отношении динамики цен на первичную недвижимость в 2020 году, ожидается умеренный рост цен. В целях управления вышеуказанными рисками в части оказания услуг по предоставлению помещений в аренду Общество планирует предлагать более выгодные условия аренды для поддержания отношений с постоянными клиентами, производить тщательный отбор новых качественных арендаторов помещений, осуществлять эффективное управление объектами, находящимися в эксплуатации, производить их регулярное техническое обслуживание и страхование в страховых компаниях с надежной репутацией.

В случае ухудшения экономического положения отдельных арендаторов у Общества существует возможность предложить свои помещения другим компаниям-арендаторам или же пересмотреть политику формирования арендной платы.

Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Общества решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Общества и их ликвидационной стоимости, а также на исполнении обязательств по ценным бумагам Общества.

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Общество зарегистрировано и осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, основные страновые риски, влияющие на деятельность Общества, – это риски, присущие Российской Федерации, определенный спектр которых, в связи с усиливающейся глобализацией мировой экономики и существенным ухудшением экономической ситуации в мире, может оказать значимое влияние на экономику России и, как следствие, привести к корректировке спроса на услуги Общества.

По итогам 2019 года действовали следующие суверенные кредитные рейтинги, присвоенные Российской Федерации ведущими рейтинговыми агентствами:

- Fitch Ratings (далее – Fitch): РДЭ в иностранной и национальной валюте – «BBB», прогноз «Стабильный»;
- S&P Global Ratings (далее – S&P): РДЭ в иностранной валюте – «BBB-», прогноз «Стабильный»;
- Moody's Investors Service Limited (далее – Moody's): РДЭ в иностранной валюте – «Baa3», РДЭ в национальной валюте – «Baa1», прогноз «Стабильный»;
- АКРА: краткосрочный кредитный рейтинг в иностранной валюте на уровне «А-» и S1 соответственно.

Согласно заключению аналитиков Fitch, укрепление комплекса мер в рамках проводимой в Российской Федерации политики на фоне более гибкого обменного курса, четкой нацеленности на инфляционное таргетирование, взвешенной налогово-бюджетной стратегии и хорошего фискального и внешнего балансов поможет государству справиться с повышенным санкционным риском. Вместе с тем сохраняющаяся угроза усиления санкций будет сказываться на гибкости России в плане привлечения внешнего финансирования, а также на перспективах инвестиций и роста.

Инфляционное давление ослабло, и средний уровень инфляции останется близким к целевому показателю России в 4% в 2020–2021 годах. Fitch ожидает, что Центральный банк по-прежнему будет фокусироваться на достижении устойчиво низкого уровня инфляции на фоне взвешенного смягчения монетарной политики, укрепления передаточных механизмов и доверия к институтам, а также устойчивой привязки ожиданий.

Согласно мнению Fitch, увеличение гибкости обменного курса и соблюдение бюджетного правила подкрепляют способность экономики абсорбировать реальные, финансовые и геополитические шоки и ограничивают влияние на экономику волатильности цен на нефть. После резкого ослабления курса рубля к доллару США на 17% в 2018 году рубль укрепился на 10% в первой половине 2019 года., что отражает улучшение готовности инвесторов принимать риски и снижение восприятия санкционного риска, несмотря на более низкие средние цены на нефть.

Fitch ожидает, что после профицита на уровне 2,6% от ВВП в 2018 году федеральный бюджет останется профицитным в 2019 году (1,8% от ВВП) и по крайней мере до 2021 года, хотя и на более низком уровне на фоне более высоких, чем заложено в бюджет, цен на нефть, продолжения роста нефтяных доходов, что позволит осуществлять запланированное увеличение расходов, связанных с национальными проектами.

Fitch ожидает, что показатель общегосударственного долга составит 14,9% от ВВП в 2019 году (12,7% на федеральном уровне), что соответствует самому низкому уровню в категории «BBB» при относительно более низкой подверженности валютному риску (21% номинирован в иностранной валюте). По прогнозам Fitch, государство станет нетто-кредитором в 2019 году, и чистый долг в среднем будет составлять 1,5% от ВВП в 2020–2021 годах.

По мнению аналитиков АКРА, поддержку суверенному кредитному рейтингу России оказывают низкий уровень государственного долга страны и его устойчивая структура, устойчивая внешняя позиция, а также эффективная монетарная политика и ее скоординированность с фискальной политикой, существенно улучшающие макроэкономическую стабильность. Факторами, оказывающими давление на кредитный рейтинг, являются низкий потенциал экономического роста, ограниченная диверсификация экспорта, непрозрачность обязательств Правительства Российской Федерации по отношению к ряду компаний госсектора, слабость институтов, а также угроза введения санкций, ограничивающих приток инвестиций, технологическое сотрудничество и торговлю с потенциальными зарубежными партнерами.

Устойчивая внешняя позиция обеспечена тем, что объемы международных резервов превышают внешний долг Правительства Российской Федерации и других секторов (107%), а сам внешний долг частично (на 26%) номинирован в национальной валюте. Такой объем резервов более чем достаточен как для компенсации избыточной волатильности валютного курса, так и для рефинансирования краткосрочного валютного долга российских компаний в случае ухудшения внешней финансовой конъюнктуры даже на длительный период.

По оценкам АКРА, в 2019 году российская экономика, которая по уровню ВВП на душу населения находится рядом с верхней границей группы стран со средними доходами, показывает экономический рост около 1%. АКРА оценивает потенциал экономического роста России на уровне 1,5–2%. В 2020 году его существенное ускорение маловероятно в силу возможного снижения спроса на российский экспорт на фоне снижения темпов роста мировой торговли в 2020–2021 годах.

Низкая товарная диверсификация экспорта – фактор фундаментальной уязвимости платежного баланса. В связи с этим существенное влияние на макроэкономические индикаторы России оказывают ценовая конъюнктура на мировом рынке нефти и регулирование европейского газового рынка. По оценкам АКРА, на горизонте минимум до 2022–2023 годов уязвимость платежного баланса сохранится, хотя и будет компенсироваться действующими экономическими политиками.

Риском для кредитоспособности Правительства Российской Федерации в долгосрочном периоде, по оценкам АКРА, является слабость важных общественных институтов. Длительный период сильной президентской власти создавал возможности для внедрения долгосрочных ориентиров государственной политики и проведения непопулярных экономических мер. Однако длительность данного периода в то же время создает неопределенность и риск возникновения социальной напряженности при смене власти в 2023–2024 годах.

Вероятность введения новых экономических и финансовых санкций в отношении Правительства Российской Федерации и российских компаний, по оценкам АКРА, существенно снизилась по сравнению с периодом 2015–2018 годов. Однако сохранение этой угрозы оказывает негативное влияние на отношения с потенциальными торговыми партнерами, ограничивает участие России в крупных международных проектах, усложняет импорт технологий, что в итоге снижает потенциал роста экономики.

Москва и Московская область

Общество осуществляет свою деятельность на территории г. Москвы и Московской области. Данные регионы отличаются политической и экономической стабильностью.

На дату окончания 2019 года действовали следующие рейтинги дефолта эмитента (РДЭ), присвоенные Москве и Московской области крупнейшими рейтинговыми агентствами:

- Fitch Ratings: Москва – «BBB», прогноз «Стабильный» (подтвержден 11 октября 2019 года);
- Московская область – «BBB-», прогноз «Позитивный» (подтверждение рейтинга и повышение прогноза по рейтингу до «Позитивного» осуществлено 27 сентября 2019 года);
- S&P Global Ratings: Москва – «BBB-», прогноз «Стабильный» (рейтинг подтвержден 9 августа 2019 года);
- Moody's Investors Service Limited: Москва – «Baa3», прогноз «Стабильный»; Московская область – «Ba1», прогноз «Позитивный» (повышение рейтингов осуществлено в феврале 2019 года);
- АКРА: Москва – «AAA», прогноз «Стабильный» (подтвержден 16 августа 2019 года); Московская область – «AA+», прогноз «Стабильный» (рейтинг повышен 15 ноября 2019 года).

Согласно заключению S&P Москва продолжит демонстрировать высокий текущий профицит вплоть до 2021 года, несмотря на давление на расходную часть в связи с запланированной значительной инвестиционной программой. В рамках базового сценария на 2019–2021 годы S&P полагает, что позитивное влияние на рейтинг города продолжат оказывать «очень низкий» уровень долга и «очень сильные» показатели ликвидности. Положительное влияние на оценку также оказывают более благоприятные социально-экономические показатели, в том числе значительно более низкий уровень безработицы, чем в среднем по стране (по данным 2018 года – 1,2% по сравнению с 4,8% в целом по стране). В 2018 году показатель ВРП на душу населения вдвое превысил аналогичный показатель по стране, составив около 20 800 долл.

Тем не менее S&P полагает, что в ближайшие годы Москва, как и страна в целом, будет демонстрировать невысокие темпы экономического роста, что оказывает сдерживающее влияние на рейтинг города. Экономика Москвы, как и других столичных городов, характеризуется относительно высоким уровнем диверсификации: в 2017–2018 годах торговля (в том числе сырьевыми товарами) и финансовый сектор составляли около 40% доходов города. Несмотря на прогнозируемое ухудшение финансовых показателей, по мнению S&P, полный долг Москвы, вероятнее всего, останется на уровне около 5% полных текущих доходов к концу 2021 года.

Показатели ликвидности Москвы остаются главным сильным фактором собственной кредитоспособности города. S&P ожидает, что в ближайшие 12 месяцев коэффициент покрытия расходов на обслуживание и погашение долга останется высоким, а объем остатков на счетах города (несмотря на некоторое снижение) будет существенно превышать годовые расходы на обслуживание и погашение долга. По мнению S&P, дополнительное положительное влияние на оценку ликвидности Москвы оказывает хороший доступ к внешним источникам ликвидности за счет текущей поддержки на федеральном уровне: центральное правительство увеличило поддержку российских регионов путем предоставления краткосрочных казначейских кредитов.

Москва является крупнейшим и важнейшим рынком страны, что обеспечивает городу устойчивость к потенциальному резкому снижению доходов в отличие от большинства сопоставимых эмитентов в стране, следует из рейтингового заключения Fitch. Доходы у города являются устойчивыми и поддерживаются диверсифицированной налоговой базой, что обеспечивает устойчивые перспективы роста. Доходы города состоят в основном из налоговых поступлений, которые в среднем составляли 90,3% от всех операционных доходов в 2014–2018 годах, а также поступлений от ряда сборов и штрафов (7,1%). Федеральные трансферты составляют незначительную часть операционных доходов города (2014–2018 годы – в среднем 2,6%) ввиду высокой бюджетной обеспеченности города.

Fitch оценивает общий контроль за расходами у города как приемлемый при темпах роста расходов (2014–2018 годы – в среднем 8,4% к предыдущему году) исторически ниже темпов доходов (2014–2018 годы – в среднем 10% к предыдущему году). Расходы на образование, соцобеспечение и здравоохранение, не носящие циклического характера, составляли 38% от расходов города за 2018 год. В отношении Москвы нет законодательных требований, предусматривающих осуществление городом контрциклических мер, которые бы приводили к увеличению расходов на соцобеспечение в периоды спада.

Политика управления долгом у Москвы исторически является взвешенной, и, несмотря на отсутствие у города ограничений на внешние заимствования, которые действуют в отношении большинства российских местных и региональных органов власти, Москва отказалась от такой практики и не планирует возобновлять внешние заимствования в среднесрочной перспективе. Город полагается на собственные ресурсы в плане финансирования капрасходов.

Позиция ликвидности у города, согласно заключению Fitch, является хорошей, денежные средства на конец года увеличились до 348 млрд руб. в 2018 году (2017 год – 290 млрд руб.). Город размещает свободные денежные средства в российских банках, что принесло финансовый доход в размере 69,4 млрд руб. в 2018 году. Если городу потребуется дополнительная ликвидность, он может в короткие сроки возобновить заимствования у российских банков или привлечь заимствования на рынках долгового капитала. Кредитоспособность города на самостоятельной основе по-прежнему соответствует уровню «a+», что является результатом оценки риск-профиля «низкий средний уровень» и оценки устойчивости к долговой нагрузке «aaa». Оценка кредитоспособности города на самостоятельной основе учитывает благоприятные позиции среди сопоставимых эмитентов в той же рейтинговой категории. В рамках данной оценки мы не учитываем какой-либо асимметричный риск или фактор чрезвычайной поддержки от органов власти более высокого уровня в стране.

Как следует из заключения агентства АКРА, повышение кредитного рейтинга Московской области обусловлено темпами развития ее экономики, опережающими среднестрановые показатели, что транслируется в устойчивый рост доходов областного бюджета, позволяющий менять его структуру в пользу более гибких капитальных расходов. Кредитный рейтинг поддерживается стабильными бюджетными показателями, средним уровнем долговой нагрузки и минимальными рисками рефинансирования при избыточном объеме собственной ликвидности.

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику Российской Федерации (порядка 5% суммарного валового регионального продукта субъектов Российской Федерации).

За период с 2013 по 2018 год рост налоговых и неналоговых доходов области составил 70%, что значительно превысило среднероссийский уровень, равный 57%. АКРА ожидает, что в 2019 и 2020 годах ежегодный рост ННД останется на уровне 10%. Бюджет Московской области характеризуется стабильно высокой долей собственных поступлений: в 2016–2020 годах ННД будут равны в среднем 93% доходов бюджета без учета субвенций.

На дату проведения анализа долг области, подлежащий погашению в 2020 году, составил 29% его долговых обязательств и оказался в 3,5 раза меньше ожидаемого операционного баланса за вычетом процентных расходов, что говорит о минимальном риске рефинансирования в 2019 году. Расходы на обслуживание долга в 2019–2020 годах не превысят 11% операционного баланса.

Несмотря на исторически высокую концентрацию на территории области предприятий машиностроительного сектора, доминирующей отраслью производства является пищевая промышленность (порядка 25% промышленного производства), не относящаяся к процикличным отраслям. Налоговые поступления в бюджет области не зависят от одного крупного налогоплательщика (или группы крупных налогоплательщиков): исторически максимальная доля одного налогоплательщика в налоговых доходах бюджета составляет менее 4%. Близость к Москве гарантирует стабильный рынок сбыта продукции, производимой в Московской области, и спрос на трудовые ресурсы, что обеспечивает низкий уровень безработицы (около 60% от среднестранового уровня в 2015–2018 годах) и относительно высокий уровень среднедушевых денежных доходов (на 30% выше среднего по стране в течение анализируемого периода). ВРП области в номинальном выражении за период с 2015 по 2017 год увеличился на 39%, тогда как рост совокупного ВРП субъектов Российской Федерации за этот же период составил 27%. Темпы роста промышленного производства в области в 2016–2019 годах значительно опережают среднероссийский показатель (не менее 10% в год при среднестрановом уровне 2–3%).

Общество обладает определенным уровнем финансовой стабильности, что позволяет нивелировать краткосрочные негативные экономические изменения в стране и регионе присутствия. В случае возникновения существенной политической и экономической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе, которая негативно повлияет на деятельность и доходы Общества, Общество предполагает принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия ситуации в стране и регионе на бизнес Общества. При этом Обществом на регулярной основе реализуется комплекс мер, направленных на мониторинг и актуализацию значимых комплексных сведений о внешней среде Общества, что позволяет оперативно реагировать на реализующиеся риски, в том числе странового и регионального характера.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Общество подвержено влиянию следующих основных финансовых рисков:

- валютный риск,
- процентный риск,
- риск ликвидности,
- инфляционный риск.

ВАЛЮТНЫЙ РИСК

Существенное изменение валютного курса может оказать влияние на экономику в стране в целом и привести к снижению платежеспособного спроса, что, как следствие, может оказать негативное влияние на прибыльность Общества.

С декабря 2016 года в рамках стратегии, направленной на минимизацию валютных рисков, Общество разработало и начало осуществлять мероприятия по достижению оптимально сбалансированной структуры активов и пассивов, в том числе посредством конвертации действующих валютных обязательств и осуществления новых заимствований в российских рублях.

При этом Обществом на постоянной основе проводится систематическая работа по:

- отслеживанию и анализу макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка в целом и курсовой динамики в частности;
- систематическому анализу отчетов о структуре баланса, по результатам которого, в случае наличия несбалансированности активов и пассивов, принимаются решения о корректировке их структуры;
- хеджированию валютных рисков.

Важно отметить, что колебания валютного курса не окажут существенного влияния на выплаты по облигациям, размещаемым и размещенным Обществом, так как все обязательства Общества по выпуску облигаций номинированы в национальной валюте.

ПРОЦЕНТНЫЙ РИСК

Деятельность Общества в силу отраслевой специфики подразумевает регулярное привлечение внешних заимствований для реализации проектов, составляющих основную деятельность Общества, вследствие чего увеличение процентных ставок за заемные ресурсы может повлечь увеличение расходов Общества на обслуживание долга, а также частично ограничить доступ Общества к внешнему финансированию. В условиях финансового кризиса и, как следствие, ограничения доступа российских финансовых институтов на иностранные рынки капитала произошло увеличение стоимости финансовых продуктов и повсеместное расширение банковскими организациями перечня ковенантов и ограничений, применяемых при кредитовании контрагентов.

В случае возникновения угрозы отрицательного влияния изменений валютного курса и процентных ставок Общество планирует:

- провести мероприятия по снижению затрат, в том числе посредством адаптации (частичного удлинения) графиков исполнения отдельных проектов, реализации непрофильных активов или отдельных проектов и/или объектов недвижимости с высоким потенциалом реализации;
- скорректировать структуру финансирования и инвестирования посредством поиска альтернативных источников финансирования и более дешевых финансовых инструментов;
- скорректировать структуру активов и пассивов посредством упора на заключение договоров и привлечение финансирования в национальной валюте и/или фиксацию жесткого курса в договорах, номинированных в иностранной валюте, и/или конвертацию валютных обязательств (при наличии) в рублевые.

В целом в случае увеличения валютного курса, а следовательно, издержек Общество переносит бремя компенсации расходов по заемным средствам на конечных пользователей своей продукции и услуг.

Фундаментальным фактором, способствующим снижению вероятности реализации процентного риска, является текущая денежно-кредитная политика Банка России, демонстрирующая поступательное смягчение: решения Банка России о снижении ключевой ставки, принятые в течение 2019 года, а также снижение доходностей ОФЗ, наблюдающееся с начала года, создают условия для снижения депозитно-кредитных ставок в будущем. Регулирование ставки Банком России на фоне текущего отказа от валютных интервенций является также инструментом влияния на курс национальной валюты, заинтересованность в поддержании которого на сильном уровне является следствием нацеленности Банка России на таргетирование роста цен.

РИСК ЛИКВИДНОСТИ

Под риском ликвидности понимается риск возникновения потерь вследствие неспособности компании обеспечивать исполнение своих финансовых обязательств в полном объеме в связи с дефицитом ликвидных активов, в том числе денежных средств.

Ликвидность Общества, в том числе в силу специфики деятельности, зависит от широкого спектра факторов, а именно:

- стоимости и сроков поставки строительных материалов, оборудования, инженерных систем;
- сроков и качества исполнения существенных обязательств подрядчиками;
- своевременности получения Обществом необходимых разрешений, согласований или иных документов от органов власти;
- ставок аренды, платежеспособности арендаторов, а также динамики цен на продукцию и услуги Общества;
- факторов, находящихся вне сферы влияния Общества, которые могут спровоцировать возникновение затруднений в части сдачи объекта в аренду или его продажи в запланированные сроки и по запланированной цене;
- иных факторов, связанных с форс-мажорными обстоятельствами и действиями/бездействием третьих лиц.

Казначейство Общества осуществляет оперативное управление риском ликвидности, направленное на поддержание текущей, среднесрочной и долгосрочной ликвидности. Основной инструментарий Общества в рамках управления данным риском включает в себя:

- мониторинг платежной позиции на основании ежедневного Cash-plan;
- подготовку GAP-report для целей контроля средне- и долгосрочной ликвидности;
- установление лимитов на разрывы ликвидности;
- формирование портфеля резервов разного уровня;
- регулярный мониторинг и анализ макроэкономических факторов, отражающих конъюнктуру финансового рынка.

Также, принимая во внимание, что основным источником ликвидности Общества является выручка, поступающая от реализации объектов, являющихся результатом хозяйственной деятельности, Обществом осуществляется регулярный контроль собираемости платежей и реализуются мероприятия, направленные на предотвращение возникновения просроченной задолженности.

ИНФЛЯЦИОННЫЙ РИСК

- Деятельность Общества подвержена инфляционному риску, так как, с одной стороны, Общество само является конечным потребителем определенной продукции и услуг, с другой стороны, инфляционные колебания оказывают прямое влияние на покупательную способность населения и, как следствие, корректируют фактический спрос на продукцию и услуги Общества.
- Критический уровень инфляции, способный существенно повлиять на возможность обслуживания Обществом своего долга, составляет, по оценкам Общества, 25–30% в год. Достижение указанного уровня видится маловероятным, в том числе вследствие исторической динамики уровня инфляции за последние пять лет (11,36% – в 2014 году, 12,91% – в 2015 году, 5,38% – в 2016 году, 2,52% – в 2017 году, 4,3% – в 2018 году), а также в связи с четкой нацеленностью Банка России на дальнейшее инфляционное таргетирование. По итогам 2019 года инфляция в годовом выражении, по данным Росстата, составила 3,05%, что стало ниже ориентиров, обозначенных в прогнозах Минэкономразвития и Центрального банка Российской Федерации. Согласно прогнозу Минэкономразвития на период до 2024 года, уровень инфляции в первой половине 2020 года опустится ниже 3%, по итогам 2020 года она составит 3%, на горизонте до 2024 года показатель инфляции составит 4%.
- В случае существенного роста инфляции Общество намерено провести мероприятия по:
 - адаптации общей стратегии управления издержками в соответствии с изменениями внешней среды;
 - ограничению роста непроизводственных затрат;
 - повышению оборачиваемости дебиторской задолженности;
 - корректировке ценообразования.

ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Правовые риски определены в том числе недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределенности в области инвестиций и коммерческой деятельности.

Эффективная правовая система, необходимая для функционирования рыночной экономики в России, все еще находится в стадии формирования. Недостаточный консенсус относительно объема, содержания и сроков экономической и политической реформы, быстрое развитие российской правовой системы, не всегда совпадавшее с направлением развития рыночных отношений, в ряде случаев выразились в неоднозначности, несогласованности и непоследовательности положений законов и подзаконных актов. В дополнение к этому российское законодательство часто носит отсылочный характер к нормативным актам, которые еще только предстоит принять, оставляя существенные пробелы в механизме правового регулирования. В некоторых случаях новые законы и нормативные акты принимаются без всестороннего обсуждения заинтересованными участниками гражданско-правового оборота и не содержат адекватных переходных положений, что ведет к возникновению существенных сложностей при их применении.

Недостатки российской правовой системы могут негативно повлиять на возможности Общества реализовывать свои права в соответствии с контрактами, а также на способность защищаться от исков третьих лиц. Кроме того, Общество не может гарантировать, что государственные и судебные органы, а также третьи лица не будут оспаривать выполнение Обществом требований законов и подзаконных актов.

В 2019 году вступила в силу значительная часть изменений Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно:

1. Вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2018 года №478-ФЗ (ред. от 27 июня 2019 года) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
2. Вступил в силу Федеральный закон от 27 июня 2019 года №151-ФЗ (ред. от 2 августа 2019 года) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2018 года №478-ФЗ (ред. от 27 июня 2019 года) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. 27 июня 2019 года вступили в силу некоторые изменения Федерального закона от 1 июля 2018 года №175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. 27 июня 2019 года вступили в силу изменения Федерального закона от 13 июня 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон от 27 июня 2019 года №153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Главные изменения касаются непосредственно системы финансирования жилищного строительства, порядка заключения договора счета эскроу и раскрытия информации застройщика в единой информационной системе жилищного строительства.

Вышеперечисленные изменения законодательства потребуют от Общества дополнительных мероприятий по приведению деятельности Общества в соответствие с новыми требованиями законодательства. Необходимо учитывать подзаконные акты, которые приняты или будут приниматься для реализации вступивших в силу изменений законодательства. На сегодняшний день наблюдается отставание в принятии компетентными органами подзаконных актов, направленных на реализацию отдельных положений законодательства об участии в долевом строительстве. Некоторые положения законодательства дорабатываются с учетом их практической реализации, разъяснения контролирующих органов по вопросам правильного применения законодательных норм издаются с опозданием. Указанные недостатки правового регулирования создают сложности для субъектов экономической деятельности, порождают правовую неопределенность в процессе исполнения законодательных актов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ ВАЛЮТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Валютное законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. В связи с этим существуют риски изменения порядка регулирования осуществления ряда валютных операций. Существенные изменения в законодательстве о валютном регулировании и валютном контроле могут привести к затруднению исполнения обязательств по договорам с контрагентами. По мнению руководства Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ ПРАВИЛ ТАМОЖЕННОГО КОНТРОЛЯ И ПОШЛИН

Изменение правил таможенного контроля и пошлин может негативно сказаться на доходности деятельности Общества в случае, если Общество не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности из-за низкой покупательной способности населения. Снижение доходности может негативно отразиться на возможности принятия компетентным органом Общества решения о выплате дивидендов по ценным бумагам и на рыночной стоимости ценных бумаг Общества и их ликвидационной стоимости.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ НАЛОГОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на все субъекты рынка.

Общество является крупнейшим налогоплательщиком, деятельность которого построена на принципах добросовестности и открытости информации налоговым органам. Компания является плательщиком налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, налога на имущество, земельного налога и иных налогов и сборов. В случае внесения изменений в налоговое законодательство, касающихся увеличения налоговых ставок или введения новых видов налогов, у Общества увеличатся налоговые платежи и, как следствие, снизится чистая прибыль. Изменения российской налоговой системы могут оказать существенное негативное влияние на привлекательность инвестиций в акции Общества. Однако Правительство Российской Федерации обещало не повышать налоговую нагрузку в течение ближайших лет.

Законодательные и подзаконные нормативные акты, регулирующие налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, земельный налог и налог на имущество, а также иные налоги, не имеют большой истории применения по сравнению с другими странами, таким образом, правоприменительная практика часто неоднозначна или еще не успела сложиться. В настоящее время существует множество общепринятых разъяснений и толкований налогового законодательства. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможности для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например таможенные материалы, согласно применимому законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем такие же риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство иногда непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Общество риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Общества соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. В России могут быть введены новые налоги. Соответственно, Общество может быть вынуждено платить существенно более высокие налоги, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества. В последние годы в рамках налоговой реформы налоговая система Российской Федерации претерпела значительные изменения. Новые законы уменьшили количество налогов и общее налоговое бремя на бизнес, а также упростили налоговое законодательство. Тем не менее новое налоговое законодательство по-прежнему оставляет большой простор действий для местных налоговых органов и значительное количество открытых вопросов, что усложняет налоговое планирование и принятие соответствующих решений.

Финансовая отчетность российских обществ для целей налогового учета является неконсолидированной. Таким образом, каждое российское юридическое лицо платит российские налоги отдельно и не может использовать убыток других обществ для снижения налогового бремени.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ПО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЛИБО ЛИЦЕНЗИРОВАНИЮ ПРАВ ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТАМИ, НАХОЖДЕНИЕ КОТОРЫХ В ОБОРОТЕ ОГРАНИЧЕНО (ВКЛЮЧАЯ ПРИРОДНЫЕ РЕСУРСЫ)

Основная деятельность Общества не подлежит лицензированию в рамках действующего законодательства о лицензировании.

В случае изменения требований по лицензированию деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено, Общество примет необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ИЗМЕНЕНИЕМ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Общества. Однако российское законодательство динамично меняется, что способствует формированию разнонаправленной судебной практики. Правильность применения тех или иных законодательных норм регулярно пересматривается на уровне пленума Верховного суда Российской Федерации. Принимая во внимание указанные обстоятельства, в совокупности с проведенной ранее судебной реформой, Общество потенциально подвержено определенным рискам, связанным с изменением устоявшейся правоприменительной практики, а также формированием судами непоследовательной правовой позиции по некоторым спорным вопросам финансово-хозяйственной деятельности.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИРОДООХРАННЫМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Требования природоохранного законодательства Российской Федерации могут налагать на Общество различные дополнительные обязательства, в частности по проведению очистительных мероприятий на загрязненных участках, компенсации за изъятие сельскохозяйственных земель и компенсационного озеленения территорий. Выполнение данных экологических обязательств может существенно отразиться на результатах операционной деятельности, особенно если издержки на выполнение природоохранного законодательства были недооценены.

Кроме того, Обществу в судебном порядке могут быть предъявлены иски, касающиеся экологических вопросов. Принятие неблагоприятных для Общества решений по подобным вопросам может иметь существенное отрицательное воздействие на операционные результаты деятельности. Подобного рода судебные разбирательства могут потребовать от Общества существенных денежных и временных затрат.

РИСК ПОТЕРИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК)

Риск потери деловой репутации сопряжен с вероятностью возникновения у компании убытков и снижения капитализации вследствие неблагоприятного восприятия имиджа компании клиентами, контрагентами, акционерами (участниками), деловыми партнерами, регулирующими органами. Потенциальная реализация данного риска влияет на повышение иных рисков, таких как финансовые, правовые, рыночные.

Общество является публичной компанией с многолетней историей, с положительной и стабильной деловой репутацией клиентоориентированного застройщика и надежного партнера. Поддержание деловой репутации является одним из важных аспектов деятельности Общества, в рамках чего Обществом выстроена система идентификации, отслеживания и управления репутационным риском, включающая в себя в том числе:

- постоянный мониторинг и контроль за соблюдением сотрудниками Общества законодательства Российской Федерации;
- своевременное предоставление и публикацию достоверной финансовой отчетности, информации о процессе и результатах деятельности Общества, а также иной информации, подлежащей обязательному/добровольному раскрытию/предоставлению регулирующим органам, кредиторам, контрагентам и клиентам;
- контроль за своевременностью исполнения всех обязательств, взятых на себя Обществом;
- поддержание эффективно функционирующей системы риск-менеджмента и ее оперативная адаптация в соответствии с изменениями внешней среды;
- обеспечение регулярного повышения квалификации сотрудников, в том числе ответственных за принятие решений на разных уровнях;
- использование механизма коллегиальности принятия решений, оказывающих существенное влияние на хозяйственную деятельность Общества для целей минимизации вероятности принятия рискованных решений.

На основании вышеизложенного репутационный риск оценивается Обществом как невысокий.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РИСК

Стратегический риск связан с возникновением у Общества убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Общества (стратегическое управление).

Источниками стратегического риска для Общества являются:

- управленческие решения по организации, структуре и развитию бизнеса;
- процесс стратегического планирования;
- изменение внешней среды деятельности Общества.

Инструментарием, используемым Обществом для целей минимизации возможной реализации стратегического риска, являются в том числе оперативное планирование и контроль бизнес-процессов, многоуровневая система анализа и управления рисками, а также своевременное принятие взвешенных управленческих решений. Стратегия Общества, включающая в себя приоритетные направления развития, целевые ориентиры и алгоритмы их достижения, разрабатывается с учетом детального анализа внешней среды и подлежит актуализации в случае изменения учитываемых факторов и условий. Обществом осуществляется регулярный оперативный контроль исполнения поставленных стратегических задач. Также важным инструментом минимизации стратегического риска является коллегиальность принятия решений органами управления Общества разных уровней. По мнению Общества, стратегический риск минимизируется за счет указанных факторов.



Адрес сайта: www.ingrad.ru
Телефон: +7 (495) 236-79-46

КОНТАКТЫ ДЛЯ ПРЕССЫ:

Управление по связям
с общественностью ГК «Инград»
Email: press@ingrad.com

КОНТАКТЫ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ:

Корпоративный секретарь
Максимова Анастасия Геннадьевна
Email: ir@ingrad.com

Дизайн и верстка:
reportdesign.ru

ReportDesign

