

Группа «ИНГРАД»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2020 года

Содержание

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	6
Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	
1. Общая информация	7
2. Основы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	7
3. Основные положения учетной политики	8
4. Новые стандарты, не вступившие в силу	9
5. Основные средства	9
6. Инвестиционная недвижимость	10
7. Запасы	11
8. Авансы выданные	13
9. Дебиторская задолженность	13
10. Прочие инвестиции	13
11. Денежные средства и их эквиваленты	14
12. Собственный капитал	15
13. Прибыль / (убыток) на акцию	15
14. Налог на прибыль	15
15. Кредиты и займы полученные, включая проценты	16
16. Кредиторская задолженность	17
17. Обязательства по договорам с покупателями	18
18. Резервы	18
19. Аренда	19
20. Условные обязательства	19
21. Выручка	21
22. Себестоимость	22
23. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	22
24. Финансовые доходы	23
25. Финансовые расходы	23
26. Прочие расходы, нетто	24
27. Операции со связанными сторонами	24
28. Сегментная информация	25
29. Финансовые инструменты и управление рисками	26
30. События после отчетной даты	30
31. Прочие раскрытия	31
32. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	33
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	35

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 422 180	1 424 383
Инвестиционная недвижимость	6	15 943 921	15 980 704
Отложенные налоговые активы		4 546 967	3 913 593
Дебиторская задолженность	9	350 174	91 103
Прочие инвестиции	10	51 388	1 693 816
Прочие внеоборотные активы		79 971	70 279
Итого внеоборотные активы		22 394 601	23 173 878
Оборотные активы			
Запасы	7	90 059 206	88 299 092
Авансы выданные	8	9 789 807	9 752 209
Дебиторская задолженность	9	4 178 555	3 246 713
Актив по договору	21	8 368 719	3 240 996
Авансовые платежи по налогу на прибыль		92 745	49 459
Прочие инвестиции	10	14 409 237	16 708 659
Денежные средства и их эквиваленты	11	23 057 578	17 313 235
Итого оборотные активы		149 955 847	138 610 363
ИТОГО АКТИВЫ		172 350 448	161 784 241
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	41 216 541	41 207 767
Добавочный капитал		46 221 456	46 223 672
Непокрытый убыток		(80 352 046)	(77 374 169)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		7 085 951	10 057 270
Неконтролирующая доля участия		(261 104)	(280 966)
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		6 824 847	9 776 304
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		3 749 286	2 722 681
Кредиты и займы полученные	15	88 283 032	72 131 657
Кредиторская задолженность	16	20 133 217	15 743 355
Обязательства по договорам аренды	19	559 401	607 659
Итого долгосрочные обязательства		112 724 936	91 205 352
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	10 946 781	16 786 958
Кредиторская задолженность	16	11 511 176	5 723 185
Обязательства по договорам с покупателями	17	25 295 459	33 971 350
Обязательства по договорам аренды	19	626 480	621 428
Текущие налоговые обязательства		563 390	674 089
Резервы	18	3 857 379	3 025 575
Итого краткосрочные обязательства		52 800 665	60 802 585
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		165 525 601	152 007 937
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		172 350 448	161 784 241

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 2 октября 2020 года.

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.



Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)		2020	2019
Выручка	21	32 235 773	21 036 874
Себестоимость	22	(23 472 759)	(15 971 482)
Валовая прибыль		8 763 014	5 065 392
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	23	(4 490 947)	(3 054 178)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		(29 661)	(171 900)
Финансовые доходы	24	1 666 054	821 687
Финансовые расходы	25	(5 033 840)	(3 844 336)
Курсовые разницы		318	(1 326)
Прочие расходы, нетто	26	(285 238)	(332 298)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		589 700	(1 516 959)
Расходы по налогу на прибыль	14	(547 666)	(66 008)
Прибыль/(убыток) за период		42 034	(1 582 967)
Прибыль/(убыток), относимый на:			
- собственников Компании		22 550	(1 494 092)
- неконтролирующую долю участия		19 484	(88 875)
Общий совокупный доход за период		42 034	(1 582 967)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		22 550	(1 494 092)
- неконтролирующей доле участия		19 484	(88 875)
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	13	0,55	(36,29)

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

		Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.						
Остаток на 1 января 2019 года		41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	(1 494 092)	(1 494 092)	(88 875)	(1 582 967)
Выкуп собственных акций		(45 984)	-	-	(45 984)	-	(45 984)
Остаток на 30 июня 2019 года		41 170 557	46 226 078	(77 608 866)	9 787 769	(189 275)	9 598 494
Остаток на 1 января 2020 года		41 207 767	46 223 672	(77 374 169)	10 057 270	(280 966)	9 776 304
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	22 550	22 550	19 484	42 034
Продажа выкупленных собственных акций	12	8 774	(2 216)	-	6 558	-	6 558
Дивиденды акционерам		-	-	(3 000 049)	(3 000 049)	-	(3 000 049)
Прочее		-	-	(378)	(378)	378	-
Остаток на 30 июня 2020 года		41 216 541	46 221 456	(80 352 046)	7 085 951	(261 104)	6 824 847

Группа ИНГРАД
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

(в тысячах российских рублей)	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2020	2019
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		17 835 191	26 354 734
Денежные платежи поставщикам		(18 180 950)	(18 096 338)
Выплаты персоналу		(1 935 234)	(1 022 946)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(1 175 312)	(565 804)
Уплата налога на прибыль		(439 527)	(25 651)
Приобретение актива в форме права пользования		(1 050 010)	-
Проценты уплаченные		(4 925 962)	(3 269 909)
Прочие платежи		(242 381)	(332 646)
Чистое (использование)/поступление денежных средств в операционной деятельности *		(10 114 185)	3 041 440
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(18 636 020)	(4 077 389)
Поступления от погашения выданных займов		16 277 840	2 452 814
Поступление от продажи ценных бумаг		6 200 854	-
Полученные проценты		1 290 211	587 246
Денежные средства приобретенной дочерней компании		94	-
Поступления от продажи основных средств		53 084	139
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(134 898)	(239 571)
Размещение долгосрочных депозитов в банках		-	(1 640 000)
Затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью		(6 293)	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		17 146	-
Чистое поступление/(использование) денежных средств от инвестиционной деятельности		5 062 018	(2 916 761)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по аренде		(336 631)	(253 627)
Привлечение кредитов и займов		10 575 779	4 083 298
Погашение кредитов и займов		(14 403 510)	(3 802 728)
Размещение облигационного займа		15 000 000	-
Продажа собственных облигаций		-	2 539 120
Выкуп собственных акций		-	(45 984)
Продажа выкупленных собственных акций		6 558	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		10 842 196	2 520 079
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		81	(26)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		5 790 110	2 644 732
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11	17 313 235	15 083 860
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	29	(45 767)	(399)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	11	23 057 578	17 728 193

* 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 16 632 232 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года: 770 676 тыс. руб.).

1. Общая информация

1.1. Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 30 июня 2020 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

По состоянию на 30 июня 2020 и 31 декабря 2019 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

1.2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

В первом полугодии 2020 года произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавирусной инфекции и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акции и финансовых инструментов, а также снижению стоимости российского рубля по отношению к другим валютам. Кроме того, в Москве и Московской области в апреле-мае 2020 года был введен режим самоизоляции и приостановлены работы на строительных площадках Группы, которые, однако, не привели к существенному снижению контрактации и невыполнению запланированных темпов продаж. Незначительное отставание от графиков строительства, по мнению руководства, будет наверстано во втором полугодии 2020 года.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами по сдерживанию дальнейшего ее распространения и смягчения последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Волатильность рынков, негативные тенденции в российской экономике и наличие угрозы дальнейшего распространения COVID-19 привели еще к большей неопределенности в условиях ведения бизнеса Группы. В то же время, проанализировав ситуацию на отчетную дату, руководство Группы пришло к выводу, что существенное влияние или изменение оценок и суждений по сравнению с 31 декабря 2019 года отсутствует.

Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность отсутствует.

2. Основы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

2.1 Основы подготовки

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности. В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2019 года. Данная консолидированная промежуточная

сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, за исключением положений, описанных в Примечании 4.

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Финансовые инструменты – Примечание 29.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

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

3. Основные положения учетной политики

При подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

4. Новые стандарты, не вступившие в силу

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2020 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять данные стандарты и разъяснения к использованию после вступления в силу. Данные изменения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

5. Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2019 года	865 398	18 310	40 701	160 250	320 454	1 405 113
Поступления	183 907	-	11 707	42 944	368	238 926
Приобретение дочерних компаний	2 067	364	-	221	-	2 652
Выбытия	(7 687)	-	-	(960)	-	(8 647)
Перевод в запасы	-	-	-	(259)	-	(259)
Остаток на 30 июня 2019 года	1 043 685	18 674	52 408	202 196	320 822	1 637 785
Остаток на 1 января 2020 года	1 271 030	21 343	167 289	352 571	320 726	2 132 959
Поступления	220 781	12 553	8 952	55 219	-	297 505
Приобретение дочерних компаний	-	-	119	186	-	305
Выбытия	(45 971)	(2 134)	(40)	(1 996)	-	(50 141)
Перевод из незавершенного строительства	-	337	-	-	(337)	-
Перевод в запасы	(439)	-	-	(1 368)	-	(1 807)
Остаток на 30 июня 2020 года	1 445 401	32 099	176 320	404 612	320 389	2 378 821
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2019 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Начисление	97 593	739	4 035	23 663	-	126 030
Выбытия	(6 067)	-	-	(910)	-	(6 977)
Остаток на 30 июня 2019 года	110 614	16 191	22 339	90 362	320 389	559 895
Остаток на 1 января 2020 года	219 830	17 583	33 710	117 064	320 389	708 576
Начисление	170 804	1 165	24 014	74 480	-	270 463
Выбытия	(18 098)	(2 079)	(40)	(1 995)	-	(22 212)
Перевод в запасы	(23)	-	-	(163)	-	(186)
Остаток на 30 июня 2020 года	372 513	16 669	57 684	189 386	320 389	956 641
Балансовая стоимость						
На 30 июня 2019 года	933 071	2 483	30 069	111 834	433	1 077 890
На 31 декабря 2019 года	1 051 200	3 760	133 579	235 507	337	1 424 383
На 30 июня 2020 года	1 072 888	15 430	118 636	215 226	-	1 422 180

6. Инвестиционная недвижимость

На 30 июня 2020 года Группа владела 16 172 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2019 г.: 16 200 га в Московской области).

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Коммерческая недвижимость	Итого
Остаток на 1 января 2019 года	16 233 445	70 380	16 303 825
Выбытия	(307 775)	(50 280)	(358 055)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(171 900)	-	(171 900)
Остаток на 30 июня 2019 года	15 753 770	20 100	15 773 870
Остаток на 1 января 2020 года	15 715 183	265 521	15 980 704
Поступления	14 834	-	14 834
Выбытия	(21 956)	-	(21 956)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	(29 661)	(29 661)
Остаток на 30 июня 2020 года	15 708 061	235 860	15 943 921

По состоянию на 30 июня 2020 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 297 905 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 11 715 699 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, Группа понесла операционные расходы в размере 43 870 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.: 52 225 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, Группа продала 28 га в Дмитровском районе. Совокупный убыток от данных операций составил 11 656 тыс. руб. и отражен в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

В целях определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости руководство Группы привлекает независимого оценщика, обладающего надлежащей квалификацией и опытом проведения оценки аналогичного имущества. Оценка осуществляется сравнительным методом, 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. Земельные участки группируются по районам Московской области и оцениваются в агрегированном виде. Группа исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

Существенные потрясения в экономике в 2020 году в связи с падением цен на нефть и пандемией коронавируса оказали разнонаправленные эффекты на ценообразование и предложения земельных участков в Московской области, результатом которых стало несущественное изменение в оценках их справедливой стоимости. Допущения, использованные для определения данной справедливой стоимости земельных участков, не изменились существенно по сравнению теми, которые были использованы в оценке по состоянию на 31 декабря 2019 года и раскрыты в консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

Руководство определило, что справедливая стоимость земельных участков чувствительна в отношении следующих допущений:

- цена сопоставимых предложений на рынке корректировалась в диапазоне (от -29% до + 15%) в зависимости от удаленности, размера и других типовых характеристик участков. В 2020 году базовые цены по выбранным аналогам, включая новые предложения, появившиеся на рынке в первом полугодии, находятся в прежнем ценовом диапазоне. Если бы цена продажи сравнимых земельных участков стала бы выше/ниже на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 038 млн руб. (на 31 декабря 2019 года: 2 041 млн руб.);
- период экспозиции для земельных участков был определен в интервале 1-13 лет. Дальнейшее развитие экономической ситуации и ограничений, связанных с коронавирусом, может существенно повлиять на темпы возможной реализации земельных участков, однако, в настоящий момент активность на рынке только повысилась. Руководство полагает, что перераспределение сроков внутри инвестиционной недвижимости возможно, однако, оно не приводит к существенным изменениям справедливой стоимости группы участков в каждом районе. Если бы все сроки экспозиции увеличились на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 423 млн руб. (на 31 декабря 2019 года: на 1 427 млн руб.);
- Ставка дисконтирования, использованная при оценке, составляет 15%. При ее увеличении/уменьшении на 1 процентный пункт балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 583 млн руб. (на 31 декабря 2019 года: на 584 млн руб.).

Руководство не исключает, что последствия пандемии имеют отложенный во времени эффект, который скажется на рынке земельных участков существенно позднее и может привести к существенным изменениям их справедливой стоимости. Кроме того, некоторые из участков рассматриваются под разработку проектов строительства коттеджных поселков на продажу, реализация которых может быть осуществлена как Группой, так и сторонним инвестором. Решение о начале собственных девелоперских проектов на данных земельных участках будет принято в зависимости от конъюнктуры рынка, наличия ресурсов и других факторов в будущем. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

7. Запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	62 745 704	51 596 829
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	21 954 797	31 291 106
Готовая продукция	4 429 496	4 506 135
Строительные материалы и инвентарь	851 406	816 945
Прочие запасы	77 803	88 077
Итого запасы	90 059 206	88 299 092

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
По себестоимости	86 200 389	78 332 593
По чистой цене реализации	3 858 817	9 966 499
Итого	90 059 206	88 299 092

В феврале 2020 года Группа приобрела право аренды земельных участков под девелоперский проект в Центральном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов как актив в форме права пользования в сумме 5 418 827 тыс. руб. Оплата была частично произведена денежными средствами в размере 1 050 000 тыс. руб., а оставшаяся часть признана по приведенной стоимости в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

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

По состоянию на 30 июня 2020 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 1 009 620 тыс. руб., приобретенные по программе Trade-In (на 31 декабря 2019 г.: 866 210 тыс. руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

В течение первого полугодия 2020 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 1 253 070 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г.: 989 490 тыс. руб.).

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

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства была определена методом дисконтированных денежных потоков 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 июне 2020 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 30 июня 2020 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 10% до 19% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта (2019: от 11,5% до 19%).

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении оценки запасов Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цены продаж были бы ниже на 5%, то возможно обесценение запасов на 1 300 млн руб.;
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 1 процентный пункт, то обесценение запасов незначительно.

Обесценение запасов на 30 июня 2020 года составило 2 547 005 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 2 609 767 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2020 года запасы балансовой стоимостью 46 550 617 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 40 238 380 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

Несмотря на экономическую ситуацию в России, распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния на деятельность Группы. В течение первого полугодия 2020 года объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне, обесценение запасов было незначительным.

8. Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные поставщикам	9 920 688	9 832 777
За вычетом резерва под обесценение авансов	(130 881)	(80 568)
Итого авансы выданные	9 789 807	9 752 209

9. Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые активы		
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	389 295	231 822
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(39 121)	(140 719)
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	350 174	91 103
Торговая дебиторская задолженность	2 106 196	1 670 045
Прочая дебиторская задолженность	938 493	1 004 529
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(297 119)	(173 690)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	2 747 570	2 500 884
Итого финансовые активы	3 097 744	2 591 987
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	911 984	217 815
Авансовые платежи по прочим налогам	435 254	355 861
Расходы будущих периодов	83 747	172 153
Итого нефинансовые активы	1 430 985	745 829
Итого дебиторская задолженность	4 528 729	3 337 816

Прочая долгосрочная дебиторская задолженность включает в себя задолженности покупателей по договорам купли-продажи земельных участков и основных средств, учитываемые по амортизированной стоимости со сроком погашения в 2021 году.

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

10. Прочие инвестиции

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Внеоборотные активы		
Займы выданные	63 779	59 894
Долгосрочный депозит	-	1 646 698
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 391)	(12 776)
Оборотные активы		
Займы выданные	13 790 643	11 403 811
Краткосрочный депозит	1 651 591	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 032 997)	(839 141)
Итого инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	14 460 625	12 258 486
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	14 460 625	18 402 475

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 2,37% и 8,23% годовых по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены, в основном, в предыдущие отчетные периоды и первоначально признаны по справедливой стоимости с использованием ставки дисконтирования 13%.

Краткосрочный депозит в составе оборотных активов размещен по ставке 7% годовых до 17 февраля 2021 года в банке с рейтингом BBB по международной шкале Fitch Ratings.

Корпоративные облигации материнской компании, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, были выкуплены в феврале 2020 года связанной стороной по цене покупки; купонный доход за период владения составил 58 215 тыс.руб.

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 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.

11. Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочные депозиты в банках	19 120 591	15 029 579
Текущие счета в банках	4 010 743	2 314 654
Касса	3 302	293
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(77 058)	(31 291)
Итого денежные средства и их эквиваленты	23 057 578	17 313 235

По состоянию на 30 июня 2020 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 2,1% - 5% годовых (31 декабря 2019 г.: рублевые депозиты под 1% - 5,85% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BB по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 30 июня 2020 года 11 722 680 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 13 274 552 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)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Эскроу счета	29 909 590	13 277 357

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

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

12. Собственный капитал

Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2019 года	41 207 767	41 207 767	41 207 767
На 30 июня 2020 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
		Обыкновенные акции на	
		30 июня	31 декабря
<i>Количество акций (шт.)</i>		2020 года	2019 год
В обращении на начало года		41 207 767	41 216 541
Продажа собственных акций		8 774	-
Выкупленные собственные акции		-	(8 774)
В обращении на конец года		41 216 541	41 207 767

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2019 г.: 45 216 541 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2019 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В июне 2020 года Компания объявила о выплате дивидендов по итогам 1 квартала 2020 года в сумме 3 млрд руб. Дивиденды были выплачены в июле 2020 года.

13. Прибыль / (убыток) на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Чистая прибыль/(убыток) за период, принадлежащий собственникам Компании (тыс. руб.)	Прибыль/ (убыток) на акцию (руб.)
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	41 212 154	22 550	0,55
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	41 174 441	(1 494 092)	(36,29)

14. Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020	2019
Текущие расходы по налогу на прибыль	159 649	6 006
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	-	(73 117)
Расход по отложенному налогу	388 017	133 119
Итого расходы по налогу на прибыль	547 666	66 008

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%, 26,5% и 30,175% в Республике Кипр, Канаде и Германии, соответственно.

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

Сверка эффективной ставки налога представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	%	Шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	589 700	100	(1 516 959)	100
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль по ставке 20%	117 940	20	(303 392)	20
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	421 642	72	440 520	(29)
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	(43 685)	(7)	1 997	0
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	51 769	9	-	-
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	-	-	(73 117)	5
Расходы по налогу на прибыль	547 666	94	66 008	(4)

15. Кредиты и займы полученные, включая проценты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ РФ + 2% - 6%	2021-2024	9 587 300	20 229 390
Банковские кредиты	9% - 17%	2021-2024	3 486 944	3 149 406
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2021-2024	17 716 197	11 264 281
Облигационные займы	плавающая	2021-2024	57 492 591	37 488 580

Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств	88 283 032	72 131 657
---	-------------------	-------------------

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы	0% - 11%	2020-2021	2 587	498
Банковские кредиты	9% - 17%	2020-2021	157 910	1 324 176
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ РФ + 2% - 6%	2020-2021	27 441	34 565
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2020-2021	15 569	35 619
Облигационные займы	плавающая	2020-2021	10 743 274	15 392 100

Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств	10 946 781	16 786 958
--	-------------------	-------------------

Итого кредиты и займы полученные	99 229 813	88 918 615
---	-------------------	-------------------

* в течение 2019-2020 годов 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 7,65%-10,5% по состоянию на 30 июня 2020 года (31 декабря 2019 г.: 9,2%-10,5%) и льготную ставку 3,5-4,1% по состоянию на 30 июня 2020 года (31 декабря 2019 г.: 4%), применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками денежных средств на счетах эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью предоставляется дополнительная скидка, которая позволяет снизить ставку до 0,1 %.

По состоянию на 30 июня 2020 года средневзвешенная ставка привлечения составила 8,03% (31 декабря 2019 г.: 8,67%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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 30 июня 2020 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 6) и запасы (Примечание 7).

По состоянию на 30 июня 2020 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 71 417 370 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 60 851 765 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2020 года остаток по облигационным займам составил 68 235 865 тыс. руб., выпущенными в 2017-2020 гг. на сумму 70 000 000 тыс.руб., с плавающей ставкой купона 8-8,5% годовых, с учетом выкупленных Группой в сумме 2 502 371 тыс. руб.:

- в марте 2020 года Группа выпустила пятый облигационный займ серии 002P-02 на сумму 15 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%) и с офертой 14 марта 2022 года, ставка по состоянию на 30 июня 2020 года – 8,5%
- 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 30 июня 2020 года – 8%. В декабре 2019 года компанией Группы были выкуплены облигации на сумму 2 495 807 тыс. руб.;
- в 2017-2018 годах Группа выпустила три облигационных займа на общую сумму 35 000 000 тыс. руб. с плавающими ставками купона и с офертами 17 марта 2022 года (5 000 000 тыс. руб.), 20 ноября 2020 года (10 000 000 тыс. руб.) и 8 декабря 2023 года (20 000 000 тыс. руб.). Ставки по состоянию на 30 июня 2020 года составили 8,5%, 8% и 8%.

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности, а проценты по аренде – в составе финансовой деятельности, консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2020 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 576 592 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 2 047 641 тыс. руб.).

16. Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	20 133 217	15 743 355
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	20 133 217	15 743 355
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	7 461 240	4 809 995
Задолженность перед акционерами	3 000 049	-
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	960 800	913 134
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	89 087	56
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	11 511 176	5 723 185
Итого кредиторская задолженность	31 644 393	21 466 540

Долгосрочная 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 30 июня 2020 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,35% в размере 3 151 млн руб. (на 31 декабря 2019: 3 040 млн руб.), а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в

соответствии с условиями договора в сумме 1 631 млн руб. (на 31 декабря 2019: 1 539 млн руб.). Доля меньшинства в указанных компаниях не признается.

- Неоплаченную стоимость приобретения земельных участков под девелоперский проект в Южном административном округе г. Москвы в размере 6 383 млн руб. (на 31 декабря 2019: 6 623 млн руб.), сроком погашения в течение трех лет согласно графику платежей, в том числе в составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2020 года отражена в размере 3 727 млн руб. (на 31 декабря 2019: 4 588 млн руб.).
- 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 30 июня 2020 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 12,4% в размере 7 265 млн руб. (на 31 декабря 2019: 6 576 млн руб.). Данная задолженность планируется к погашению путем зачета по инвестиционному договору в счет оплаты приобретения объектов, строящихся на этом участке.
- Обязательства за приобретенные земельные участки под девелоперский проект в Центральном административном округе г. Москвы по инвестиционному контракту сроком на 4 года в размере 6 500 млн руб. (Примечание 7). На 30 июня 2020 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,5% в размере 4 358 млн руб. Данная задолженность планируется к погашению путем зачета по инвестиционному договору в счет оплаты приобретения объектов, строящихся на этом участке.

17. Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	25 183 782	33 905 776
Авансы, полученные по договорам на строительство	5 813	6 013
Прочие авансы полученные	105 864	59 561
Итого обязательства по договорам с покупателями	25 295 459	33 971 350

18. Резервы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Резерв на завершение строительства	2 755 382	2 021 671
Резервы по неиспользованным отпускам и бонусам	739 822	513 349
Резерв по убыточным контрактам	170 278	153 928
Резервы по судебным искам	161 928	206 665
Резерв по гарантийным обязательствам	22 069	122 222
Прочие резервы	7 900	7 740
Итого резервы	3 857 379	3 025 575

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Резерв на завершение строительст ва	Резервы по отпускам и бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2020 года	2 021 671	513 349	153 928	206 665	129 962	3 025 575
Создание/(восстановление) резерва	1 385 854	659 723	118 552	(42 093)	(50 452)	2 071 584
Использование резерва	(652 143)	(433 250)	(102 202)	(2 644)	(49 541)	(1 239 780)
Остаток на 30 июня 2020 года	2 755 382	739 822	170 278	161 928	29 969	3 857 379

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и объектов социально-бытовой сферы, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Резерв по гарантийным обязательствам определен исходя из средних расходов в год по устранению дефектов в сданных домах из расчета на последующие пять лет после ввода в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от правил и нормативов по строительству, прогнозных цен на строительные материалы и услуги, а также сроков выполнения работ. Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению и удовлетворению исков физических лиц в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

19. Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу и офисного помещения.

В течение первого полугодия 2020 изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2020 года	3 015 941	745 836	15 677	3 777 454
Приобретение	5 418 827	-	-	5 418 827
Заключение новых договоров аренды	-	29 686	-	29 686
Модификация договоров аренды	-	183 976	369	184 345
Выбытие договоров аренды	-	-	(2 848)	(2 848)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(161 656)	-	-	(161 656)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(148 690)	(1 719)	(150 409)
На 30 июня 2020 года	8 273 112	810 808	11 479	9 095 399

В течение первого полугодия 2020 изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2020 года	599 800	602 558	26 729	1 229 087
Модификация договоров аренды	-	183 976	369	184 345
Процентные расходы по аренде	47 430	59 673	1 977	109 080
Выплаты по договорам аренды	(135 284)	(195 626)	(5 721)	(336 631)
На 30 июня 2020 года	511 946	650 581	23 354	1 185 881

Обязательства по договорам аренды

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	559 401	607 659
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	626 480	621 428
Итого обязательства по договорам аренды	1 185 881	1 229 087

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.

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.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми 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.

Кроме того, 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 2 000 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, ввиду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако могут быть существенными для Группы.

Помимо этого, недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходами, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, но оценивает его как минимальный.

Судебные иски

В отношении одного из девелоперских проектов Группа вовлечена в судебное разбирательство с участием регулирующих государственных органов. Группа приступила к строительству домов в данном проекте и открыла в них продажи в 2017 году. По состоянию на 30 июня 2020 года было законтрактовано более 81 000 кв. м., строительство которых близко к завершению. Разбирательство находится на ранней стадии и Руководство полагает, что сможет добиться отмены решения и обеспечить своевременный ввод домов в эксплуатацию, в то же время не исключает вероятность оттока средств, величину которых в настоящее время определить не представляется возможным. Разрешение судебных споров ожидается до конца 2020 года.

21. Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотношенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года и 30 июня 2019 года:

	Земельный банк		Девелопмент	
	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020	2019	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020	2019
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Географические сегменты				
Москва	-	-	22 616 241	14 662 341
Московская область	9 316	12 665	9 610 216	6 361 868
Итого выручка	9 316	12 665	32 226 457	21 024 209
Выручка по договорам с покупателями				
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	31 890 275	20 845 066
<i>жилые помещения</i>	-	-	30 304 991	19 545 897
<i>нежилые помещения</i>	-	-	1 585 284	1 299 169
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	304	-	175 363	96 211
Выручка по договорам на строительство	-	-	200	-
Итого выручка по договорам с покупателями	304	-	32 065 838	20 941 277
Метод признания выручки по договорам с покупателями				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	28 445 548	17 279 000
Выручка по договорам на строительство	-	-	200	-
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	3 444 727	3 566 066
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	304	-	175 363	96 211
Итого выручка по договорам с покупателями	304	-	32 065 838	20 941 277
Выручка по договорам аренды	9 012	12 665	160 619	82 932
Итого выручка	9 316	12 665	32 226 457	21 024 209

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020, была признана сумма в размере 18 956 422 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2019 года в составе обязательств по договорам с покупателями (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019: 8 193 698 тыс. руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 23 431 558 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, Группа отсторнировала выручку в размере 66 млн руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019: 187 млн руб.).

Актив по договору представляет собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей или продажи осуществлялись с использованием эскроу счетов.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Актив по договору	8 368 719	3 240 996
Итого активы по договору	8 368 719	3 240 996

Выручка от реализации признается с учетом значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки в проектом финансировании с использованием счетов эскроу, определенных на основе рыночных процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2020 году от 9% до 10% годовых, в 2019 году от 9% до 10% годовых.

22. Себестоимость

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	20 764 681	13 287 720
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	2 520 290	2 563 342
Себестоимость агентских и прочих услуг	196 168	84 593
Себестоимость по договорам на строительство	5 571	-
(Восстановление)/снижение стоимости запасов	(13 951)	35 827
Итого себестоимость	23 472 759	15 971 482

23. Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	1 981 205	920 836
Страховые взносы в пенсионный фонд	301 949	155 779
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	135 891	68 570
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	755 390	861 454
Агентское вознаграждение	43 306	69 488
Амортизация основных средств и нематериальных активов	17 265	13 038
Прочее	29 697	106 006
Общехозяйственные и административные расходы		
Амортизация основных средств	232 370	111 674
Расходы на обеспечение безопасности	166 122	63 003
Электроэнергия и коммунальные услуги	160 851	93 708
Налоги, за исключением налога на прибыль	117 686	204 685
Материалы	113 270	68 770
Ремонт и техническое обслуживание	91 760	57 622

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

**За шесть месяцев,
закончившихся 30 июня**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Эксплуатационные услуги	90 775	46 619
Информационные, консультационные услуги	78 631	44 524
IT услуги	63 219	54 630
Аренда	14 493	13 704
Расходы на связь	13 229	7 794
Амортизация нематериальных активов	6 514	1 646
Прочее	77 324	90 628
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	4 490 947	3 054 178

24. Финансовые доходы

**За шесть месяцев,
закончившихся 30 июня**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Проценты к получению по займам выданным	868 027	209 559
Проценты к получению по банковским депозитам	522 935	544 225
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	177 110	10 775
Значительный компонент финансирования	91 838	42 059
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	5 481	15 000
Прочие финансовые доходы	663	69
Итого финансовые доходы	1 666 054	821 687

25. Финансовые расходы

**За шесть месяцев,
закончившихся 30 июня**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Проценты по облигационным займам	2 682 122	1 329 140
Проценты по кредитам и займам полученным	1 923 513	1 915 588
Значительный компонент финансирования	1 024 161	1 268 026
Начисление резерва под обесценение займов выданных	370 582	141 298
Проценты по аренде	108 437	85 727
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	51 249	15 399
Банковские услуги	41 074	12 610
Прочие финансовые расходы	85 772	66 038
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(1 253 070)	(989 490)
Итого финансовые расходы	5 033 840	3 844 336

26. Прочие расходы, нетто

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Восстановление резерва по судебным искам	42 093	-
Доходы от продажи основных средств	37 022	88
Доход от списания кредиторской задолженности	15 456	223
Пени и штрафы полученные	9 278	3 068
Благотворительность	(215 424)	(13 465)
Резерв под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	(82 711)	(36 585)
Штрафы и пени уплаченные	(12 649)	(5 387)
Убытки от продажи и списания основных средств	(11 811)	(1 617)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	(11 656)	(213 300)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(11 223)	(18 376)
Прочее	(43 613)	(46 947)
Итого прочие расходы, нетто	(285 238)	(332 298)

27. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года представлено ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Кредиты и займы полученные	(7 216 799)	(23 243 275)
Займы выданные	27 120	25 496
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	14 964 671	8 130 991
Запасы (капитализированные расходы)	774 353	930 361
Займы выданные	12 182 121	16 112 492
Дебиторская задолженность	29 140	3 406
Кредиты и займы полученные	(77 019)	(1 553 318)
Кредиторская задолженность	(2 077 529)	(8 199)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 10,06% годовых на срок от года до трех лет. В составе кредитов и займов, полученных кредиты в размере 5 483 670 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2020 и 2019 годов представлены ниже:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020	2019
Выручка	668	5 609
Коммерческие и административные расходы	(48 504)	(30 881)
Финансовые доходы		
- по депозитам	240 686	344 857
- по займам выданным	940 380	61 655
Финансовые расходы	(572 478)	(1 123 008)
Прочие расходы	-	(57 220)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	2020	2019
Заработная плата и прочие выплаты	786 541	259 253
Страховые взносы в Пенсионный фонд	86 721	45 414

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

(в тысячах российских рублей)	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020			
Итого выручка по сегменту	9 469	32 227 574	32 237 043
Межсегментные операции	(153)	(1 117)	(1 270)
Выручка от внешней реализации	9 316	32 226 457	32 235 773
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(22 086)	611 786	589 700

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

**За шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2019**

Итого выручка по сегменту	12 725	21 024 787	21 037 512
Межсегментные операции	(60)	(578)	(638)
Выручка от внешней реализации	12 665	21 024 209	21 036 874
Убыток до налогообложения	(446 880)	(1 070 079)	(1 516 959)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по сегментам		
Земельный	17 027 496	16 989 895
Девелопмент	157 379 453	146 833 000
Итого активы по сегментам	174 406 949	163 822 895
Исключение операций между сегментами	(2 056 501)	(2 038 654)
Итого активы	172 350 448	161 784 241
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 344 232	13 360 615
Девелопмент	155 237 870	140 685 976
Итого обязательства по сегментам	167 582 102	154 046 591
Исключение операций между сегментами	(2 056 501)	(2 038 654)
Итого обязательства	165 525 601	152 007 937

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.

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2020 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, включая активы по договорам с покупателями, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость активов и обязательств отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства	23 054 276	17 312 942
Прочие инвестиции	14 460 625	18 402 475
Актив по договору	8 368 719	3 240 996
Дебиторская задолженность	3 097 744	2 591 987
Итого финансовые активы	48 981 364	41 548 400

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

Основная часть дебиторской задолженности и активы по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

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

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

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

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

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года.

30 июня 2020 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно- обесцененные
<i>Низкий риск</i>	11 400 855	(39 120)	Нет
<i>Повышенный риск</i>	18 900	(948)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	114 457	(27 681)	Нет
<i>Дефолт</i>	268 491	(268 491)	Да
Итого	11 802 703	(336 240)	

31 декабря 2019 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно- обесцененные
<i>Низкий риск</i>	5 356 277	-	Нет
<i>Повышенный риск</i>	612 433	(140 719)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	18 556	(13 564)	Нет
<i>Дефолт</i>	160 126	(160 126)	Да
Итого	6 147 392	(314 409)	

В следующей таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении прочих инвестиций, оцениваемых по амортизированной стоимости:

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

30 июня 2020 года	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно-обесцененные
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
Низкий риск	14 652 459	(375 621)	Нет
Сомнительная задолженность	845 746	(661 959)	Нет
Дефолт	7 808	(7 808)	Да
Итого	15 506 013	(1 045 388)	

31 декабря 2019 года	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно-обесцененные
<i>(в тысячах российских рублей)</i>			
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)	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года.

30 июня 2020 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	23 131 334	-	-	23 131 334
Итого	23 131 334	-	-	23 131 334
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(77 058)	-	-	(77 058)
Балансовая стоимость	23 054 276	-	-	23 054 276
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	701 318	845 746	7 808	1 554 872
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	13 951 141	-	-	13 951 141
Итого	14 652 459	845 746	7 808	15 506 013
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(375 621)	(661 959)	(7 808)	(1 045 388)
Балансовая стоимость	14 276 838	183 787	-	14 460 625
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	3 051 036	114 457	268 491	3 433 984
<i>в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года</i>	<i>744 959</i>	<i>7 098</i>	<i>50 903</i>	<i>802 960</i>
Итого	3 051 036	114 457	268 491	3 433 984
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(40 068)	(27 681)	(268 491)	(336 240)
Балансовая стоимость	3 010 968	86 776	-	3 097 744

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

30 июня 2020 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Актив по договору				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	840 719	-	-	840 719
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	7 528 000	-	-	7 528 000
Итого	8 368 719	-	-	8 368 719
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-	-
Балансовая стоимость	8 368 719	-	-	8 368 719
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
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
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)	11 540 387	-	-	11 540 387
Итого	12 311 784	798 619	-	13 110 403
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(294 215)	(557 702)	-	(851 917)
Балансовая стоимость	12 017 569	240 917	-	12 258 486
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 727 714	18 556	160 126	2 906 396
<i>в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года</i>	<i>770 035</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>770 035</i>
Итого	2 727 714	18 556	160 126	2 906 396
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(140 719)	(13 564)	(160 126)	(314 409)
Балансовая стоимость	2 586 995	4 992	-	2 591 987

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 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
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Актив по договору				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	2 637 357	-	-	2 637 357
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	603 639	-	-	603 639
Итого	3 240 996	-	-	3 240 996
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-	-
Балансовая стоимость	3 240 996	-	-	3 240 996

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости за шесть месяцев 2020 года и шесть месяцев 2019 года.

30 июня 2020 года	Денежные средства и их эквиваленты	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2020 года	(31 291)	(851 917)	(314 409)	(1 197 617)
Чистое создание резерва	(45 767)	(193 471)	(21 935)	(261 173)
Списание актива за счет резерва	-	-	104	104
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2020 года	(77 058)	(1 045 388)	(336 240)	(1 458 686)
30 июня 2019 года	Денежные средства и их эквиваленты	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)
Чистое создание резерва	(399)	(130 523)	(12 462)	(143 384)
Списание актива за счет резерва	-	-	177	177
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2019 года	(39 238)	(314 565)	(289 892)	(643 695)

30. События после отчетной даты

В июле 2020 года Группа выкупила 80,1% долей участия в ООО «Инвестиции в градостроительство» за 406 660 тыс. руб., увеличив свою долю до 100%.

В июле 2020 года Группа выплатила дивиденды в размере 3 000 млн руб., начисленные в отчетном периоде.

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

31. Прочие раскрытия

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

	Доля участия Группы на 30 июня 2020 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»*	-	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «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%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Серебряный парк»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»***	99,99%	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 «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство»	19,9%	19,9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Эко- Полис»	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К. «АТЛАНТА»*	-	100%	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

Группа ИНГРАД

**Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

	Доля участия Группы на 30 июня 2020 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего»	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «Президент»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Нагорный»	100%	100%	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	100%	100%	Россия
ULIT M GMBH	100%	100%	Германия
ООО «Инград Новостройки»	100%	100%	Россия
ООО «Торговый дом Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Гелиос Инвестментс»	100%	100%	Россия
ООО «О-Город»	100%	100%	Россия
ООО «Сады Геспериды»	99%	99%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Новатор»	51%	51%	Россия
ООО «СТРОЙСИТИ»	100%	100%	Россия
ООО «Л10»**	100%	-	Россия

* Компании Группы были ликвидированы в 1 полугодии 2020 года.

** Приобретение дочернего предприятия, классифицированного как покупка актива (см. Примечание 7).

***Продажа 0,01% доли в дочернем предприятии в июне 2020 года.

Группа ИНГРАД

Примечания, являющиеся частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

32. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Хотя данное раскрытие информации не является обязательным, эти показатели используются Руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому Руководство полагает, что их представление является уместным.

Чистый долг

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	15	99 229 813	88 918 615
Минус: прочие инвестиции	10	(14 460 625)	(18 402 475)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	11	(23 057 578)	(17 313 235)
Чистая сумма задолженности		61 711 610	53 202 905

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах в банках

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	15	99 229 813	88 918 615
Минус: прочие инвестиции	10	(14 460 625)	(18 402 475)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	11	(23 057 578)	(17 313 235)
Минус: остатки на счетах эскроу в банках	11	(29 909 590)	(13 277 357)
Чистая сумма задолженности		31 802 020	39 925 548

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня			
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020	2019
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за отчетный период		42 034	(1 582 967)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств	5	270 463	126 030
Амортизация нематериальных активов		11 677	2 627
Процентные расходы по облигационным займам	25	2 682 122	1 329 140
Проценты по кредитам и займам полученным	25	1 923 513	1 915 588
Расходы, капитализированные в составе запасов	25	(1 253 070)	(989 490)
Значительный компонент финансирования	25	1 024 161	1 268 026
Значительный компонент финансирования (доход)	24	(91 838)	(42 059)
Проценты по аренде	25	108 437	85 727
Проценты к получению по займам выданным	24	(868 027)	(209 559)
Проценты к получению по банковским депозитам	24	(522 935)	(544 225)
Расход по налогу на прибыль	14	547 666	66 008
EBITDA		3 874 203	1 424 846

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации
(Скорректированная EBITDA)**

		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в тысячах российских рублей)	Прим.	2020	2019
EBITDA		3 874 203	1 424 846
<i>Корректировки:</i>			
Значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(1 083 603)	(785 763)
Выгода по банковским кредитам (эскроу)		(144 342)	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов		60 777	24 122
(Восстановление)/начисление обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	22	(13 951)	35 827
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	29 661	171 900
Убыток от обесценения финансовых активов	29	261 173	143 384
Доход от списания кредиторской задолженности	26	(15 456)	(223)
(Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто		(318)	1 326
Восстановление резерва по судебным искам	26	(42 093)	-
(Доходы)/убыток от выбытия основных средств		(25 211)	1 529
Убыток от инвестиционной недвижимости	6	11 656	213 300
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам, нетто	26	3 371	2 319
Прочие финансовые расходы, нетто		85 490	65 970
Благотворительность	26	215 424	13 465
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости		1 010 434	561 143
Скорректированная EBITDA		4 227 215	1 873 145



Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2020 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Проверяемое лицо: ПАО «ИНГРАД»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027702002943.
Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации
«Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2020 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 34, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

2 октября 2020 года