

**Группа «ИНГРАД»**

Сокращенная  
консолидированная промежуточная  
финансовая отчетность  
за шесть месяцев, закончившихся  
30 июня 2023 года

## СОДЕРЖАНИЕ

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении .....	3
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе .....	4
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в капитале .....	5
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств .....	6
Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	
1. Общая информация .....	7
2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности .....	8
3. Инвестиционная недвижимость .....	10
4. Запасы .....	11
5. Дебиторская задолженность .....	12
6. Денежные средства и их эквиваленты .....	13
7. Собственный капитал .....	14
8. Налог на прибыль .....	14
9. Кредиты и займы полученные .....	15
10. Кредиторская задолженность .....	17
11. Обязательства по договорам с покупателями .....	18
12. Резервы .....	18
13. Аренда .....	18
14. Условные обязательства .....	20
15. Выручка .....	21
16. Себестоимость .....	22
17. Финансовые доходы .....	22
18. Финансовые расходы .....	22
19. Операции со связанными сторонами .....	23
20. Сегментная информация .....	23
21. Финансовые инструменты и управление рисками .....	25
22. События после отчетной даты .....	29
23. Структура Группы .....	30
24. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....	30
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности .....	32

(в млн российских рублей)	Прим.	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		1 418	1 590
Инвестиционная недвижимость	3	13 208	13 331
Отложенные налоговые активы		6 102	5 191
Дебиторская задолженность	5	66	64
Прочие инвестиции		104	100
Прочие внеоборотные активы		47	56
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>20 945</b>	<b>20 332</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	4	115 268	113 721
Авансы выданные		16 367	16 001
Дебиторская задолженность	5	4 164	2 495
Активы по договорам	15	30 732	79 067
Авансовые платежи по налогу на прибыль		70	68
Прочие инвестиции		200	10 273
Денежные средства и их эквиваленты	6	9 793	1 372
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>176 594</b>	<b>222 997</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>197 539</b>	<b>243 329</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	7	41 217	41 217
Добавочный капитал		46 226	46 226
Непокрытый убыток		(77 305)	(79 363)
<b>Капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>10 138</b>	<b>8 080</b>
Неконтролирующая доля участия		19	18
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>		<b>10 157</b>	<b>8 098</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства		7 499	5 958
Кредиты и займы полученные	9	44 668	61 971
Кредиторская задолженность	10	10 264	10 325
Обязательства по договорам аренды	13	183	184
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>62 614</b>	<b>78 438</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	9	88 112	119 269
Кредиторская задолженность	10	20 644	22 845
Обязательства по договорам с покупателями	11	6 557	6 834
Обязательства по договорам аренды	13	252	339
Текущие налоговые обязательства		466	657
Резервы	12	8 737	6 849
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>124 768</b>	<b>156 793</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>187 382</b>	<b>235 231</b>
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>197 539</b>	<b>243 329</b>

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 28 августа 2023 года:

Генеральный директор

Качура С.А.

Заместитель генерального директора по финансам и экономике

Руснак А.П.



**Группа ИНГРАД**  
**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в млн российских рублей)		2023	2022
<b>Выручка</b>	15	32 847	38 540
<b>Себестоимость</b>	16	(21 487)	(25 341)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>11 360</b>	<b>13 199</b>
Коммерческие расходы		(1 099)	(1 329)
Административные расходы		(2 999)	(2 668)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	4	-	(827)
Финансовые доходы	17	1 149	1 245
Финансовые расходы	18	(5 624)	(7 924)
Прочие расходы, нетто		(146)	(671)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 641</b>	<b>1 025</b>
Расходы по налогу на прибыль	8	(582)	(618)
<b>Прибыль за период</b>		<b>2 059</b>	<b>407</b>
<b>Прибыль, относимая на:</b>			
- собственников Компании		2 058	407
- держателей неконтролирующих долей		1	-
<b>Общий совокупный доход за период</b>		<b>2 059</b>	<b>407</b>
<b>Общий совокупный доход, причитающийся:</b>			
- собственникам Компании		2 058	407
- держателям неконтролирующих долей		1	-
<b>Базовая и разводненная прибыль на одну акцию, причитающаяся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):</b>		<b>49,93</b>	<b>9,87</b>

Примечания на страницах с 7 по 31 являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

**Группа ИНГРАД**  
**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>						
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	<b>41 217</b>	<b>46 226</b>	<b>(80 331)</b>	<b>7 112</b>	<b>17</b>	<b>7 129</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	407	407	-	<b>407</b>
<b>Остаток на 30 июня 2022 года</b>	<b>41 217</b>	<b>46 226</b>	<b>(79 924)</b>	<b>7 519</b>	<b>17</b>	<b>7 536</b>
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>41 217</b>	<b>46 226</b>	<b>(79 363)</b>	<b>8 080</b>	<b>18</b>	<b>8 098</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	2 058	2 058	1	<b>2 059</b>
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>	<b>41 217</b>	<b>46 226</b>	<b>(77 305)</b>	<b>10 138</b>	<b>19</b>	<b>10 157</b>

**Группа ИНГРАД**  
**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

(в млн российских рублей)		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
	Прим.		
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от покупателей		26 699	12 291
Денежные платежи поставщикам		(21 512)	(23 825)
Выплаты персоналу		(1 342)	(1 109)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(1 070)	(853)
Уплата налога на прибыль		(313)	(310)
Приобретение земельных участков		(510)	(1 416)
Проценты уплаченные		(5 173)	(5 193)
Прочие платежи		(98)	(76)
<b>Чистое использование денежных средств в операционной деятельности *</b>		<b>(3 319)</b>	<b>(20 491)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Выданные займы		(6 546)	(8 196)
Поступления от погашения выданных займов		16 603	8 262
Полученные проценты		1 029	819
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		1	1
Поступления от продажи основных средств		5	11
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(26)	(24)
Погашение долгосрочных депозитов в банках		120	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		212	131
Поступление от продажи активов, предназначенных для продажи		-	150
<b>Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>11 398</b>	<b>1 154</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Платежи по аренде	13	(145)	(287)
Привлечение кредитов и займов	9	20 667	24 277
Погашение кредитов и займов	9	(7 829)	(10 767)
Размещение облигационного займа	9	-	10 000
Погашение облигационного займа	9	-	(5 000)
Выкуп облигационного займа	9	(12 353)	-
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>340</b>	<b>18 223</b>
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		<b>3</b>	<b>(4)</b>
Чистое увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		8 422	(1 118)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>	6	<b>1 372</b>	<b>4 260</b>
<b>Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов</b>	21	<b>(1)</b>	<b>1</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	6	<b>9 793</b>	<b>3 143</b>

\* 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 11 938 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 18 527 млн 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 «ОПИИ» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИИ» 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 2023 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москве.

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

По состоянию на 30 июня 2023 и 31 декабря 2022 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

### **1.2 Экономическая среда и ее влияние на деятельность Группы**

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий, и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, падение котировок финансовых инструментов, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций и проведение иных операций с финансовыми инструментами, рост уровня инфляции и падение покупательной способности населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## **2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**

### **2.1 Основы подготовки**

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Учетная политика, применяемая в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности. 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 2022 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная 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 сокращенной консолидированной промежуточной 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 консолидированной финансовой отчетности.

### **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 составлении годовой консолидированной отчетности Группа привлекает независимого оценщика.

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 3;
- Финансовые инструменты – Примечание 21.

#### **2.4 Изменение учетной политики**

За исключением изменений, описанных далее, учетная политика, применяемая в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

##### **а) Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки**

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года. Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации.

Данные поправки не оказали влияния на сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года.

##### **б) МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»**

МСФО (IFRS) 17 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации по выпущенным договорам страхования. МСФО (IFRS) 17 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты.

Новый стандарт не оказал влияния на сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года.

#### **2.5 Функциональная валюта и валюта представления сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**

Функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

### 3. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования. На 30 июня 2023 года Группа владела 15 687 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2022 г.: 15 805 га в Московской области).

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельные участки</b>	<b>Коммерческая недвижимость</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	<b>15 561</b>	<b>227</b>	<b>15 788</b>
Поступления	19	-	19
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(827)	-	(827)
Выбытия	(146)	(64)	(210)
Перевод в активы, предназначенные для продажи	(950)	-	(950)
<b>Остаток на 30 июня 2022 года</b>	<b>13 657</b>	<b>163</b>	<b>13 820</b>
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>13 242</b>	<b>89</b>	<b>13 331</b>
Поступления	2	-	2
Выбытия	(36)	(89)	(125)
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>	<b>13 208</b>	<b>-</b>	<b>13 208</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года инвестиционная недвижимость не была использована в качестве обеспечения по кредитам полученным.

#### **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 имеет 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 использованием допущений, которые могут не всегда подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года определение справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход, включающий 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;
- доходный подход, предполагающий определение стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения инвестиционной недвижимостью Группы.

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.

Группа не переводила земельные участки из группы в группу по подходам, использованным в оценке. Для определения справедливой стоимости земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость таких участков была оценена на 30 июня 2023 года в размере 7 151 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: размере 7 149 млн руб.).

Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода, на 30 июня 2023 года составила 6 057 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 6 093 млн руб.). Для оценки справедливой стоимости земельных участков сравнительным методом были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки.

Группа провела анализ использованных допущений при оценке на 31 декабря 2022 года, а также динамику рыночных цен и других макроэкономических показателей и пришла к выводу, что справедливая оценка, рассчитанная обоими методами по состоянию на 31 декабря 2022 года, существенно не изменилась за отчетный период. Использованные допущения и корректировки к ценам на рыночные аналоги были раскрыты в годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

- Изменение цены продажи сравнимых земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 705 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 711 млн руб.). Изменение срока экспозиции на 1 год привело бы к изменению справедливой стоимости на 713 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 720 млн руб.);
- Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 1 156 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 1 156 млн руб.). Уменьшение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2023 и 31 декабря 2022 годов была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

#### 4. Запасы

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	36 722	53 161
Затраты по проектам на стадии подготовки технической документации	60 729	55 786
Готовая продукция	17 645	4 569
Строительные материалы и инвентарь	120	119
Прочие запасы	52	86
<b>Итого запасы</b>	<b>115 268</b>	<b>113 721</b>

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
По себестоимости	115 036	113 526
По чистой возможной цене продажи	232	195
<b>Итого</b>	<b>115 268</b>	<b>113 721</b>

В первом полугодии 2023 года Группа приобрела земельный участок в г. Москва путем приобретения дочерней компании. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов в размере 1 327 млн руб.

По состоянию на 30 июня 2023 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 1 135 млн руб., приобретенные по программе Trade-In (на 31 декабря 2022 г.: 1 171 млн руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

В течение первого полугодия 2023 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 2 912 млн руб., включая значительный компонент финансирования (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 3 197 млн руб.).

Затраты по проектам на стадии подготовки технической документации и недвижимость, в процессе девелопмента, предназначенные для продажи в сумме 75 424 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

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 2023 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 30 июня 2023 года, а также руководствуясь собственным опытом;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 18% до 22% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта (2022: от 15% до 22%).

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 было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2022 г.: обесценение незначительно);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 5 процентных пунктов, то было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2022 г.: обесценение незначительно).

В течение первого полугодия 2023 года Группа признала чистое снижение стоимости запасов в размере 107 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: чистое восстановление снижения запасов в размере 4 млн руб., которое включает снижение – 7 млн руб.). Обесценение запасов на 30 июня 2023 года составило 885 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 803 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 года запасы балансовой стоимостью 55 383 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 46 546 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 9).

## 5. Дебиторская задолженность

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Долгосрочная дебиторская задолженность	66	64
<b>Итого долгосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>66</b>	<b>64</b>
Торговая дебиторская задолженность, включая рассрочки	2 452	1 364
Прочая дебиторская задолженность	966	735
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(176)	(210)
<b>Итого краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>3 242</b>	<b>1 889</b>
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>3 308</b>	<b>1 953</b>
<b>Нефинансовые активы</b>		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	703	423

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Авансовые платежи по прочим налогам	50	27
Расходы будущих периодов	169	156
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>922</b>	<b>606</b>
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>4 230</b>	<b>2 559</b>

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 21.

## 6. Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Краткосрочные депозиты в банках	2 383	255
Текущие счета в банках	7 411	1 117
Касса	1	1
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(1)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>9 793</b>	<b>1 372</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 3,98% - 7,15% годовых (31 декабря 2022 г.: рублевые депозиты под 3,5% - 7% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

По состоянию на 30 июня 2023 года 191 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 555 млн руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах компаний застройщиков, 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 21.

### **Остаток денежных средств на эскроу-счетах (справочно)**

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Эскроу-счета	43 574	103 044

Остаток денежных средств на эскроу-счетах, не учитываемый в сокращенном консолидированном промежуточном 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.

В 2023 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенные на эскроу-счетах, в сумме 71 408 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 9 494 млн руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 51 967 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 1 649 млн руб.) было направлено в счет оплаты задолженности по кредитному договору, в том числе 254 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: ноль млн руб.) в счет оплаты процентов, и 19 441 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 7 845 млн руб.) было перечислено на расчетный счет Группы.

## 7. Собственный капитал

### Уставный капитал

<i>(в млн российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2022 года	41 216 541	41 217	41 217
На 30 июня 2023 года	41 216 541	41 217	41 217

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 220 793 шт. (2022 г.: 45 220 793 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2022 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

## 8. Налог на прибыль

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023	2022
Текущие расходы по налогу на прибыль	79	278
Расход по отложенному налогу	503	340
<b>Итого расходы по налогу на прибыль</b>	<b>582</b>	<b>618</b>

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%.

Сверка эффективной ставки налога представлена следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	%	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	%
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 641</b>	<b>100</b>	<b>1 025</b>	<b>100</b>
Условный расход по налогу на прибыль по ставке 20%	528	20	205	20
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива	(154)	(6)	(50)	(5)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	151	6	224	22
Изменение резерва по нереализованным налоговым активам	(2)	-	(3)	-
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	59	2	242	24
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>582</b>	<b>22</b>	<b>618</b>	<b>61</b>

## 9. Кредиты и займы полученные

<i>(в млн российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ + 3% - 4%	2026-2029	3 183	12 856
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая**	2024-2026	11 333	6 611
Облигационные займы*	плавающая	2024-2025	30 152	42 504
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>			<b>44 668</b>	<b>61 971</b>

  

<i>(в млн российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты	фиксированная 11,5%	2024	11	-
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ + 2,65% - 4%	2023-2024	25 817	13 769
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая**	2023-2024	31 370	74 456
Облигационные займы	плавающая	2023	30 914	31 044
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>			<b>88 112</b>	<b>119 269</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>			<b>132 780</b>	<b>181 240</b>

\* Облигационные займы по состоянию на 30 июня 2023 года показаны за минусом балансовой стоимости бумаг в сумме 14 848 млн руб., выкупленных Группой, в том числе 12 353 млн руб, выкупленных в июне 2023 года и переданных по договору заимствования связанной стороне.

\*\* Фактическая процентная ставка по проектному финансированию зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в 1 полугодии 2023 года в диапазоне 9,6%-11,1% и плавающую льготную ставку, в среднем составившую в 1 полугодии 2023 года 3,2%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 30 июня 2023 года средневзвешенная ставка привлечения составила 6,43% (31 декабря 2022 г.: 4,44%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при первоначальном признании на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

По состоянию на 30 июня 2023 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила запасы (Примечание 4), права аренды на земельные участки, на которых ведется строительство проектов Группы (Примечание 13) и акции/доли дочерних компаний.

По состоянию на 30 июня 2023 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 72 643 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 49 645 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 года облигационные займы включают пять выпусков на 61 066 млн руб., выпущенные в 2017-2022 гг. на сумму 75 000 млн руб., с плавающей и фиксированной ставкой купона 10-12,07% годовых.

- в мае 2022 года Группа выпустила седьмой облигационный займ серии 002P-03 на сумму 10 000 млн руб. с фиксированной ставкой купона и с офертой 29 ноября 2023 года, ставка по состоянию на 30 июня 2023 года – 12,07%;

**Группа ИНГРАД**

**Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

- в марте 2020 года Группа выпустила шестой облигационный займ серии 002P-02 на сумму 15 000 млн руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%) и с офертой 11 марта 2025 года, ставка по состоянию на 30 июня 2023 года – 11%;
- в декабре 2019 года Группа выпустила пятый облигационный займ серии 002P-01 на сумму 20 000 млн руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 3%) и с офертой 17 декабря 2024 года, ставка по состоянию на 30 июня 2023 года – 10,5%. В декабре 2019 года компанией Группы были выкуплены облигации на сумму 2 496 млн руб., в июне 2023 года Группой были выкуплены облигации на сумму 12 353 млн. руб.;
- в 2017-2018 годах Группа выпустила два облигационных займа на общую сумму 30 000 млн руб. с офертами 14 ноября 2025 года (10 000 млн руб.) и 8 декабря 2023 года (20 000 млн руб.). Ставки по ним по состоянию на 30 июня 2023 года составили 10,5% (фиксированная ставка) и 10% (плавающая ставка, ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года:

	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и добавочный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>					
<b>На 1 января 2023 года</b>	<b>105 982</b>	<b>72 503</b>	<b>523</b>	<b>-</b>	<b>87 443</b>
Привлечение кредитов и займов	20 667	-	-	-	-
Погашение кредитов и займов	(7 829)	-	-	-	-
Выкуп облигационного займа	-	(12 353)	-	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(145)	-	-
<b>Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>12 838</b>	<b>(12 353)</b>	<b>(145)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Изменения в связи с приобретением дочерней компании, классифицированной как покупка актива</b>	<b>742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Погашение кредита путем зачета при раскрытии счетов эскроу</b>	<b>(51 713)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Капитализация процентов в основную сумму кредита</b>	<b>456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ</b>	<b>872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие изменения</b>					
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	60	-	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	(3)	-	-
Прочие неденежные изменения	-	1	-	-	-
<b>Итого прочие изменения</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Итого на 30 июня 2023 года</b>	<b>69 177</b>	<b>60 151</b>	<b>435</b>	<b>-</b>	<b>87 443</b>

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года:



**Группа ИНГРАД**  
**Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и дополнительный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>					
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>73 238</b>	<b>69 998</b>	<b>762</b>	<b>-</b>	<b>87 443</b>
Привлечение кредитов и займов	24 277	-	-	-	-
Размещение облигационного займа	-	10 000	-	-	-
Погашение кредитов и займов	(10 767)	-	-	-	-
Погашение облигационного займа	-	(5 000)	-	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(287)	-	-
<b>Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>	<b>13 510</b>	<b>5 000</b>	<b>(287)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Изменения в связи с приобретением дочерней компании, классифицированной как покупка актива</b>	<b>990</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Погашение кредита путем зачета при раскрытии счетов эскроу</b>	<b>(1 649)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Капитализация процентов в основную сумму кредита</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ</b>	<b>(96)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Прочие изменения</b>					
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	59	-	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	58	-	-
Прочие неденежные изменения	-	1	-	-	-
<b>Итого прочие изменения</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Итого на 30 июня 2022 года</b>	<b>86 069</b>	<b>74 999</b>	<b>592</b>	<b>-</b>	<b>87 443</b>

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности, а проценты по обязательствам по аренде – в составе финансовой деятельности сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2023 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 3 452 млн руб. (30 июня 2022 года: 3 013 млн руб.).

## 10. Кредиторская задолженность

	30 июня 2023 года	31 декабря 2022 года
<i>(в млн российских рублей)</i>		
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	10 264	10 325
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>10 264</b>	<b>10 325</b>
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	20 230	21 845
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	414	1 000
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>20 644</b>	<b>22 845</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>30 908</b>	<b>33 170</b>

## 11. Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	6 151	5 874
Обязательства по договорам на строительство	259	797
Прочие авансы полученные	147	163
<b>Итого обязательства по договорам с покупателями</b>	<b>6 557</b>	<b>6 834</b>

## 12. Резервы

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Резерв на завершение строительства	7 327	6 129
Резервы по судебным искам	908	140
Резервы по неиспользованным отпускам и бонусам	404	437
Резерв по убыточным контрактам	76	117
Прочие резервы	22	26
<b>Итого резервы</b>	<b>8 737</b>	<b>6 849</b>

Движение резервов за отчетный период было следующим:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Резерв на завершение строительства</b>	<b>Судебные иски/ компенсацион ные выплаты</b>	<b>Резервы по отпускам и бонусам</b>	<b>Резерв по убыточным контрактам</b>	<b>Прочие резервы</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>6 129</b>	<b>140</b>	<b>437</b>	<b>117</b>	<b>26</b>	<b>6 849</b>
Создание резерва	1 379	835	293	6	9	2 522
Использование резерва	(181)	(67)	(326)	(47)	(13)	(634)
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>	<b>7 327</b>	<b>908</b>	<b>404</b>	<b>76</b>	<b>22</b>	<b>8 737</b>

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. 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.

## 13. 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 2023 имело место следующее изменение в активах в форме права пользования:

**Группа ИНГРАД**  
**Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельные участки (в составе запасов)</b>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Прочие (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2023 года</b>	<b>23 775</b>	<b>394</b>	<b>2</b>	<b>24 171</b>
Модификация договоров аренды	-	(3)	-	(3)
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	170	-	-	170
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(639)	-	-	(639)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(103)	-	(103)
<b>На 30 июня 2023 года</b>	<b>23 306</b>	<b>288</b>	<b>2</b>	<b>23 596</b>

В течение первого полугодия 2023 обязательства по аренде изменились следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельные участки</b>	<b>Здания</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2023 года</b>	<b>275</b>	<b>247</b>	<b>1</b>	<b>523</b>
Модификация договоров аренды	-	(3)	-	(3)
Процентные расходы по аренде	18	42	-	60
Выплаты по договорам аренды	(24)	(120)	(1)	(145)
<b>На 30 июня 2023 года</b>	<b>269</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>435</b>

В течение первого полугодия 2022 года имело место следующее изменение в активах в форме права пользования:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельные участки (в составе запасов)</b>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Прочие (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>14 599</b>	<b>466</b>	<b>2</b>	<b>15 067</b>
Модификация договоров аренды	78	58	-	136
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(461)	-	-	(461)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(36)	-	(36)
<b>На 30 июня 2022 года</b>	<b>14 216</b>	<b>488</b>	<b>2</b>	<b>14 706</b>

В течение первого полугодия 2022 года обязательства по аренде изменились следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельные участки</b>	<b>Здания</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>301</b>	<b>459</b>	<b>2</b>	<b>762</b>
Модификация договоров аренды	-	58	-	58
Процентные расходы по аренде	14	45	-	59
Выплаты по договорам аренды	(24)	(262)	(1)	(287)
<b>На 30 июня 2022 года</b>	<b>291</b>	<b>300</b>	<b>1</b>	<b>592</b>

**Обязательства по договорам аренды**

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	183	184
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	252	339
<b>Итого обязательства по договорам аренды</b>	<b>435</b>	<b>523</b>

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении, были включены в состав запасов в сумме 60 млн руб., а также отражены в коммерческих и административных расходах в сумме 114 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022: 1 523 млн руб. и 259 млн руб., соответственно).

## **14. 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 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 сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

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.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением ими налогового законодательства и докажут, что Группа не проявила должной осмотрительности при заключении договора с ними, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной 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, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

### **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.

## 15. 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года и 30 июня 2022 года:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Географические сегменты</b>		
Москва	26 018	24 843
Московская область	6 829	13 697
<b>Итого выручка</b>	<b>32 847</b>	<b>38 540</b>
<b>Выручка по договорам с покупателями</b>		
<b>Основные виды продукции/услуг</b>		
Выручка от продаж объектов недвижимости:	31 918	37 989
жилые помещения	28 579	34 996
нежилые помещения	3 339	2 993
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	70	86
Выручка по договорам на строительство	559	153
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>32 547</b>	<b>38 228</b>
<b>Метод признания выручки по договорам с покупателями</b>		
<b>В течение времени</b>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	25 872	33 068
Выручка по договорам на строительство	559	153
<b>В определенный момент времени</b>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	6 046	4 921
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	70	86
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>32 547</b>	<b>38 228</b>
Выручка по договорам аренды	300	312
<b>Итого выручка</b>	<b>32 847</b>	<b>38 540</b>

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года признана сумма 21 318 млн руб., относящаяся к обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненной на 31 декабря 2022 год (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года: 25 444 млн руб.).

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, была признана сумма в размере 139 млн руб. от продажи объектов недвижимости, полученных по программе Trade-In (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 475 млн руб.).

На 30 июня 2023 года невыполненная обязанность по действующим договорам с покупателями составляет 38 262 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 50 181 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2023 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 34 144 млн руб. из совокупной величины обязанности к исполнению, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязанностей к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, Группа отсториновала выручку в размере 720 млн руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 279 млн руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом такой экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2023 году составила 1 910 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 г.: 2 763 млн руб.).

Активы по договорам включают права Группы на получение в будущем денежных средств по ДДУ, размещенных покупателями на счетах эскроу, а также по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, и актив, сформированный в результате использования льготной процентной ставки по заключенным кредитным соглашениям (эскроу) в части зачисленных платежей на счета эскроу покупателей по ДДУ, по которым кредитные средства еще не выбраны.

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Активы по договорам	46	46
Актив в отношении экономии на процентных расходах по невыбранным траншам проектного финансирования	204	320
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	30 484	78 713
За вычетом резерва под обесценение активов по договорам с использованием счетов эскроу	(2)	(12)
<b>Итого активы по договорам</b>	<b>30 732</b>	<b>79 067</b>

Дебиторская задолженность по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 5. Обязательства по договорам с покупателями, представляющие из себя остаток непризнанной в выручке цены сделки, а также авансовые платежи за жилую недвижимость, раскрыты в Примечании 11.

## 16. Себестоимость

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023</b>	<b>2022</b>
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	16 710	22 516
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	4 088	2 604
Себестоимость по договорам на строительство	536	142
Себестоимость агентских и прочих услуг	46	83
Снижение/(восстановление) стоимости запасов	107	(4)
<b>Итого себестоимость</b>	<b>21 487</b>	<b>25 341</b>

## 17. Финансовые доходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023</b>	<b>2022</b>
Проценты к получению по займам выданным	816	800
Проценты к получению по банковским депозитам	199	185
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	133	253
Прочие финансовые доходы	1	7
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>1 149</b>	<b>1 245</b>

## 18. Финансовые расходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023</b>	<b>2022</b>
Проценты по кредитам и займам полученным	4 326	6 368
Проценты по облигационным займам	3 960	4 245
Проценты по аренде	60	59
Банковские услуги	56	90
Прочие финансовые расходы	134	359
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(2 912)	(3 197)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>5 624</b>	<b>7 924</b>

## 19. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года представлено ниже:

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
<b>В составе долгосрочных активов и обязательств:</b>		
Кредиты и займы полученные	(15 664)	(24 508)
Прочие инвестиции	104	100
<b>В составе краткосрочных активов и обязательств:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	1 134	591
Запасы (капитализированные расходы)	2 308	1 596
Прочие инвестиции	152	10 230
Дебиторская задолженность	65	28
Кредиты и займы полученные	(19 659)	(8 110)
Кредиторская задолженность	(15)	(330)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 9,42% годовых на срок от года до трех лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 17 931 млн руб. являются обеспеченными. За 6 месяцев 2023 года Группа получила 6 592 млн руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 1 289 млн руб.) погасила 4 455 млн руб. (за 6 месяцев 2022 г.: 7 893 млн руб.) заемных средств от связанных сторон, денежные потоки по займам выданным представлены в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о движении денежных средств и относятся к операциям со связанными сторонами.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2023 и 2022 годов представлены ниже:

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Выручка	(156)	-
Коммерческие и административные расходы	(60)	(139)
Финансовые доходы		
- по депозитам	62	131
- по займам выданным	922	537
Финансовые расходы	(1 102)	(1 131)

## Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Заработная плата и прочие выплаты	301	149
Страховые взносы в Пенсионный фонд	52	21

## 20. Сегментная информация

### Продукты и услуги, подлежащие раскрытию как источники получения дохода по сегментам

Группа определила, что Генеральный директор 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

### Сегментная выручка и результаты

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Земельный банк</b>	<b>Девелопмент</b>	<b>Итого</b>
<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023</b>			
Итого выручка по сегменту	14	32 834	32 848
Межсегментные операции	-	(1)	(1)
<b>Выручка от внешней реализации</b>	<b>14</b>	<b>32 833</b>	<b>32 847</b>
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>	<b>(10)</b>	<b>2 651</b>	<b>2 641</b>
<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022</b>			
Итого выручка по сегменту	13	38 528	38 541
Межсегментные операции	-	(1)	(1)
<b>Выручка от внешней реализации</b>	<b>13</b>	<b>38 527</b>	<b>38 540</b>
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>	<b>(818)</b>	<b>1 843</b>	<b>1 025</b>

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 15.

### Сегментные активы и обязательства

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
<b>Активы по сегментам</b>		
Земельный банк	13 049	13 840
Девелопмент	186 507	231 540
<b>Итого активы по сегментам</b>	<b>199 556</b>	<b>245 380</b>
Исключение операций между сегментами	(2 017)	(2 051)
<b>Итого активы</b>	<b>197 539</b>	<b>243 329</b>



<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
<b>Обязательства по сегментам</b>		
Земельный банк	12 607	11 005
Девелопмент	176 792	226 277
<b>Итого обязательства по сегментам</b>	<b>189 399</b>	<b>237 282</b>
Исключение операций между сегментами	(2 017)	(2 051)
<b>Итого обязательства</b>	<b>187 382</b>	<b>235 231</b>

## 21. 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. Балансовая стоимость выпущенных корпоративных облигаций (отнесенных к Уровню 1) превышает их справедливую стоимость ориентировочно на 377 млн руб. на 30 июня 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 2 435 млн руб.). Справедливая стоимость корпоративных облигаций была определена на основе котировок на Московской бирже (МОЕХ) на отчетные даты.

### Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2023 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 и подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

В отчетном периоде Группа не изменила подход к расчету ожидаемых кредитных убытков по сравнению с тем, который применяла по состоянию на 31 декабря 2022 года:

- по финансовым инструментам контрагентов, имеющих рейтинги российских агентств, провела соотнесение их требований и иной публичной информации, с требованиями категоризаций международного агентства Fitch Ratings, которое публикует статистическую информацию по оценке вероятности наступления дефолта (PD) и вероятную величину убытка в случае наступления дефолта (LgD). Вероятность наступления дефолта была скорректирована с учетом экономических условий сбора данных и их волатильности в долгосрочной перспективе;
- по финансовым инструментам контрагентов без кредитных рейтингов, Группа присвоила внутренние рейтинги аналогичные прошлому отчетному периоду. При расчете вероятной величины убытка (LgD) учитывались залоги и гарантии.

**Группа ИНГРАД**  
**Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**  
**за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Денежные средства	9 792	1 371
Прочие инвестиции	304	10 373
Активы по договорам	30 528	78 747
Дебиторская задолженность	3 308	1 953
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>43 932</b>	<b>92 444</b>

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 30 июня 2023 и на 31 декабря 2022 годов:

<b>30 июня 2023 года</b> <i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Уровень риска</b>	<b>Валовая балансовая стоимость</b>	<b>Резерв под обесценение</b>	<b>Средне- взвешенный уровень убытков</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
<b>Финансовые активы</b>					
Активы по договорам	Низкий	30 530	(2)	0%	30 528
	Низкий	3 255	-	0%	3 255
Дебиторская задолженность	Повышенный	66	(13)	20%	53
	Дефолт	163	(163)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	431	(127)	29%	304
	Дефолт	30	(30)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	9 794	(2)	0%	9 792
<b>Всего финансовых активов</b>		<b>44 269</b>	<b>(337)</b>	<b>1%</b>	<b>43 932</b>

<b>31 декабря 2022 года</b> <i>(в млн российских рублей)</i>	<b>Уровень риска</b>	<b>Валовая балансовая стоимость</b>	<b>Резерв под обесценение</b>	<b>Средне- взвешенный уровень убытков</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
<b>Финансовые активы</b>					
Активы по договорам	Низкий	78 759	(12)	0%	78 747
	Низкий	1 899	-	0%	1 899
Дебиторская задолженность	Повышенный	63	(9)	13%	54
	Дефолт	201	(201)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	10 615	(242)	2%	10 373
	Дефолт	43	(43)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	1 372	(1)	0%	1 371
<b>Всего финансовых активов</b>		<b>92 952</b>	<b>(508)</b>	<b>1%</b>	<b>92 444</b>

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

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

#### **Прочие инвестиции**

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 19) которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

#### **Активы по договорам**

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, а также в случаях рассрочки

платежей. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу-счета покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

В отношении активов по договорам в случаях рассрочки платежей по ДДУ в качестве обеспечения можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ОКУ являются незначительными.

### Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном формируется в результате реализации объектов недвижимости юридическим лицам на условиях рассрочки платежа. Данные сделки носят единичный характер, одобряются Советом Директоров, и платежеспособность контрагента предварительно проверяется.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Кроме того, в качестве обеспечения таких договоров можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости.

### Прочая дебиторская задолженность

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за реализованные земельные участки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года.

30 июня 2023 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 млн российских рублей)</i>				
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	9 794	-	-	9 794
<b>Итого</b>	<b>9 794</b>	-	-	<b>9 794</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(2)</b>	-	-	<b>(2)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>9 792</b>	-	-	<b>9 792</b>
<b>Прочие инвестиции</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	278	-	30	308
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	153	-	-	153
<b>Итого</b>	<b>431</b>	-	<b>30</b>	<b>461</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(127)</b>	-	<b>(30)</b>	<b>(157)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>304</b>	-	-	<b>304</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	3 264	-	163	3 427

**Группа ИНГРАД**

*Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года*

30 июня 2023 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 млн российских рублей)</i>				
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 552	-	163	1 715
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	57	-	-	57
<b>Итого</b>	<b>3 321</b>	<b>-</b>	<b>163</b>	<b>3 484</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>(163)</b>	<b>(176)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>3 308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 308</b>
<b>Активы по договорам</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	46	-	-	46
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	30 484	-	-	30 484
<b>Итого</b>	<b>30 530</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 530</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>30 528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 528</b>
<b>31 декабря 2022 года</b>				
	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 млн российских рублей)</i>				
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	1 372	-	-	1 372
<b>Итого</b>	<b>1 372</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 372</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>1 371</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 371</b>
<b>Прочие инвестиции</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	269	-	43	312
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	10 346	-	-	10 346
<b>Итого</b>	<b>10 615</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>10 658</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(242)</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>	<b>(285)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>10 373</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 373</b>
<b>Дебиторская задолженность</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 962	-	201	2 163

**Группа ИНГРАД**

*Примечания, являющиеся частью сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года*

<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными</b>	<b>Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными</b>	<b>Итого</b>
<i>(в млн российских рублей)</i>				
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	107	-	198	305
<b>Итого</b>	<b>1 962</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>2 163</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(9)</b>	<b>-</b>	<b>(201)</b>	<b>(210)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>1 953</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 953</b>
<b>Активы по договорам</b>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	46	-	-	46
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	78 713	-	-	78 713
<b>Итого</b>	<b>78 759</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78 759</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(12)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>78 747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78 747</b>

### **Риск ликвидности**

Группа не поменяла существенно свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

В 2023 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств дольщиков на банковское финансирование. Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в первом полугодии 2023 года во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства от продажи недвижимости размещаются в уполномоченных банках (Примечание 6), и объемы строительства превышали средства, раскрытые со счетов эскроу при вводе объектов в эксплуатацию.

В ближайшие 12 месяцев Группе предстоит погасить краткосрочные обязательства поставщикам и персоналу на общую сумму 20 644 млн руб. по состоянию на 30 июня 2023 года, что планируется сделать за счет средств проектного финансирования (на дату утверждения настоящей сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа имела невыбранные остатки проектного финансирования в размере 72 643 млн руб.), а также банковских заемных средств в сумме 57 198 млн руб., что будет произведено преимущественно за счет раскрытия счетов эскроу.

## **22. События после отчетной даты**

В июле 2023 года Группа приобрела земельные участки в Троицком административном округе г. Москвы за 1 247 млн руб.

В августе 2023 бы принят Федеральный закон № 414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль», согласно которому компании, получившие среднюю налогооблагаемую прибыль в 2021-2022 годах свыше 1 млрд руб. за некоторыми исключениями, должны уплатить налог на сверхприбыль с суммы превышения средней арифметической величины прибыли за 2021-2022 годы над аналогичным показателем за 2018-2019 годы по ставке 10%, однако, если налог будет уплачен до 30 ноября 2023 года, то ставка может быть снижена до 5%. Группа в настоящий момент производит расчет суммы налога, подлежащего уплате, которая по предварительным оценкам не будет значительной для данной консолидированной финансовой отчетности.

## 23. Структура Группы

По состоянию на 30 июня 2023 года юридическая структура Группы существенно не изменилась, за исключением покупки дочерней компании 30 марта 2023 года, классифицированной как покупка актива (Примечание 4), создания двух дочерних компаний во втором квартале 2023 года, ликвидации дочерней компании в апреле 2023 года и продажи 100% доли в дочернем предприятии в первом квартале 2023 года.

Вознаграждение от продажи дочерней компании составило 1 млн руб. Убыток от выбытия дочернего предприятия составил 4 млн руб. и отражен в составе убытка от выбытия дочерних предприятий в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

## 24. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированном показателе EBITDA. 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.

Скорректированный показатель EBITDA и Чистый долг не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета скорректированного показателя EBITDA и Чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

### Чистый долг

<i>(в млн российских рублей)</i>	<i>Прим.</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Кредиты и займы	9	90 077	100 173
Банковские кредиты (эскроу)	9	42 703	81 067
Минус: прочие инвестиции		(304)	(10 373)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	6	(9 793)	(1 372)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>122 683</b>	<b>169 495</b>

### Чистый долг за вычетом остатков на эскроу-счетах в банках

<i>(в млн российских рублей)</i>	<i>Прим.</i>	<b>30 июня 2023 года</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Кредиты и займы	9	90 077	100 173
Банковские кредиты (эскроу)	9	42 703	81 067
Минус: прочие инвестиции		(304)	(10 373)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	6	(9 793)	(1 372)
Минус: остатки на счетах эскроу в банках	6	(43 574)	(103 044)
<b>Чистая сумма задолженности за вычетом остатков на эскроу-счетах в банках</b>		<b>79 109</b>	<b>66 451</b>

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

		За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
(в млн российских рублей)	Прим.	2023	2022
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>2 059</b>	<b>407</b>
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств		187	124
Амортизация нематериальных активов		11	17
Проценты по облигационным займам	18	3 960	4 245
Проценты по кредитам и займам полученным	18	4 326	6 368
Расходы, капитализированные в составе запасов	18	(2 912)	(3 197)
Проценты по аренде	18	60	59
Проценты к получению по займам выданным	17	(816)	(800)
Проценты к получению по банковским депозитам	17	(199)	(185)
Расход по налогу на прибыль	8	582	618
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>		<b>7 258</b>	<b>7 656</b>

\*\*\*\*

# **Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности**

**Акционерам и Совету Директоров  
Публичного акционерного общества «ИНГРАД»**

## **Вступление**

---

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2023 года и соответствующих сокращенных консолидированных промежуточных 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности (далее «сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной консолидированной промежуточной 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 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 сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Фонарева С.Б.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

28 августа 2023 года